

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

---

DATA ELABORARE:	2019 -2020
BENEFICIAR:	Comuna Obârșia

---

### COLECTIV DE ELABORARE

---

PROIECTANT GENERAL	SC URBAN OPEN GIS SRL
- șef de proiect-	Urbanist Georgiana PIRVU
STUDIUL ISTORIC DE FUNDAMENTARE	Arh. Doina-Mihaela Bubulete Expert atestat M.C.
STUDIUL PRIVIND CONDIȚIILE GEOTEHNICE ȘI HIDROGEOLOGICE	S.C. ROCKWARE UTILITIES S.R.L. Inginer Mihai- Alexandru SAMOILĂ

---

## CUPRINS

1	DISPOZIȚII GENERALE.....	2
1.1	Rolul R.L.U.....	2
1.2	Domeniul de aplicare.....	2
1.2.1	Corelări cu alte documentații .....	3
1.2.2	Condiții de aplicare.....	3
1.2.3	Situații speciale și derogări de la prevederile regulamentului.....	3
1.3	Baza legală a elaborării.....	4
2	REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR .....	5
2.1	Terenuri si zone cu regim special.....	5
2.1.1	Generalitati.....	5
2.1.2	Terenuri agricole .....	5
2.1.3	Suprafețe împădurite .....	6
2.1.4	Resursele subsolului .....	6
2.1.5	Resurse de apă .....	6
2.1.6	Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.....	7
2.1.7	Zone construite protejate si protectia monumentelor clasificate .....	7
2.1.8	Monumente de for public .....	10
2.2	Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public .....	10
2.2.1	Expunerea la riscuri naturale .....	10
2.2.2	Expunerea la riscuri antropice.....	11
2.2.3	Expunerea la riscuri tehnologice .....	11
2.2.4	Apararea interesului public si facilități oferite proprietarilor.....	11
2.2.5	Asigurarea compatibilității funcțiunilor .....	12
2.3	Condiții de amplasare si conformare a constructiilor .....	12
2.3.1	Parcelarea/reparcelarea .....	12
2.3.2	Reguli referitoare la conformarea la teren .....	14
2.3.3	Inaltimea constructiilor .....	15
2.3.4	Orientarea față de punctele cardinale.....	15
2.3.5	Reguli referitoare la aspectul exterior.....	15
2.4	Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.....	19
2.4.1	Amplasarea față de aliniament .....	19
2.4.2	Depășirea aliniamentului .....	20
2.4.3	Amplasarea față de limitele laterale .....	21
2.4.4	Amplasarea față de limita posterioară.....	23
2.5	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	23
2.6	Reguli cu privire la echiparea edilitară si evacuarea deseurilor .....	24
2.6.1	Asigurarea echiparii edilitare si evacuarea deseurilor.....	24
2.6.2	Realizarea de rețele edilitare.....	24
2.7	Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții.....	24
2.8	Reguli cu privire la parcaje, spații verzi și împrejurimi .....	25
2.8.1	Parcaje.....	25
2.8.2	Spații verzi.....	27
2.8.3	Împrejurimi.....	28
3	PRESCRIPȚII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ ...	29
3.1	<b>C - ZONA CENTRALĂ</b> .....	30
3.2	<b>M - ZONE MIXTE</b> .....	37

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC  
GENERAL  
COMUNA OBÂRȘIA

Regulament Local  
De Urbanism

3.2.1	M1 – SUBZONA MIXTA LOCUINȚE SI SERVICII-COMERT	37
3.2.2	M2 – SUBZONA MIXTA ACTIVITĂȚI AGROZOOEHNICE/PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ	43
3.3	IS – INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL	45
3.3.1	IS 1 - SUBZONA DE ECHIPAMENTE PUBLICE în DOMENIUL ADMINISTRATIV, FINANCIAR-BANCAR, COMERT-SERVICII	46
3.3.2	IS 2 - SUBZONA ACTIVITATILOR LEGATE DE CULTE	50
3.3.3	IS 3- SUBZONA CONSTRUCTIILOR PENTRU INVATAMANT	54
3.3.4	IS4 - SUBZONA CONSTRUCTIILOR PENTRU SANATATE si SERVICII SOCIALE	58
3.3.5	IS 5- SUBZONA CONSTRUCTIILOR PENTRU CULTURA	61
3.4	L - ZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI	64
3.5	V - ZONA VERDE, DE SPORT SI AGREMENT	68
3.5.1	V 1 –SPATII VERZI SPORT AGREMENT	68
3.5.2	V 2 - SPAȚII VERZI DE PROTECȚIE	71
3.6	S - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	73
3.7	CC - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚII	75
3.7.1	CC1 - SUBZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERE	75
3.8	G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ	79
3.8.1	G1 - CIMITIRE	79
3.8.2	G2 – SUBZONA ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE	82
3.8.3	G3 – SUBZONĂ DEPOZITARE RESTURI VEGETALE- DEJECTII ANIMALIERE	86
3.9	EX – ZONE SITUATE ÎN EXTRAVILAN	88
3.9.1	EX1 – ZONE DESTINATE AGRICULTURII	88
3.9.2	EX2– APE	92
3.9.3	EX3– TERENURI AFLATE ÎN FONDUL FORESTIER	93
4	INTRAREA în VIGOARE SI REGLEMENTAREA SITUATIILOR TRANZITORII	96
4.1	Intrarea în vigoare	96
4.2	Reglementarea situațiilor tranzitorii	96

# 1 DISPOZIȚII GENERALE

## 1.1 Rolul R.L.U.

- (1) Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității administrativ teritoriale, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directe în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.
- (2) Regulamentul local de urbanism (RLU) cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor
- (3) Prescripțiile cuprinse în PUG sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul comunei Obârșia.
- (4) De asemenea, RLU constituie cadrul reglementator pentru implementarea etapizată a proiectelor, în decursul perioadei de valabilitate a P.U.G.-ului.
- (5) Odată aprobat, împreună cu PUG-ul, RLU-ul constituie act de autoritate al administrației publice locale.
- (6) Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

## 1.2 Domeniul de aplicare

- (1) Regulamentul Local de Urbanism al comunei Obârșia constituie legea locală și instrument de lucru pentru autoritățile locale și pentru specialiștii în domeniul urbanismului și construcțiilor, pe teritoriul administrativ al comunei.
- (2) Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General se aplica pe teritoriul administrativ al Comunei Obârșia, atât pentru suprafețele de intravilan cât și pentru cele din extravilan.
- (3) Prevederile prezentului R.L.U. vor fi aplicate la eliberarea certificatelor de urbanism.
- (4) Pentru arealele reglementate în care nu există restricții până la elaborarea de documentații de urbanism ulterioare P.U.G. pentru detalieri, investițiile se vor realiza prin autorizare directă conform legislației în vigoare și reglementărilor prevăzute de prezentul PUG.
- (5) Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- (6) La emiterea autorizațiilor de construire se va asigura respectarea tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor. De asemenea, se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit ori natural protejat.

- (7) Pentru imobilele amplasate în interiorul zonei de protecție a monumentelor istorice, autorizația de construire se va emite potrivit capitolului **2.1.7 Zone construite protejate și protecția monumentelor clasificate**

### **1.2.1 Corelări cu alte documentații**

- (1) Prezentul regulament preia prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al comunei Obârșia.
- (2) Planul Urbanistic General al Comunei Obârșia preia prevederile secțiunilor aprobate ale Planului de Amenajare a Teritoriului Național și ale Planurilor/ Strategiilor elaborate la nivelul Teritoriului Județului Olt.

### **1.2.2 Condiții de aplicare**

- (1) Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.
- (2) 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 PUZ-uri.

### **1.2.3 Situații speciale și derogări de la prevederile regulamentului**

- (1) Prin situații speciale se înțeleg:
- parcelările sau reparcelările (dezmembrări și eventual recombinații în urma cărora rezultă minim trei loturi destinate construirii);
  - instituirea, prin prezentul regulament, de interdicții de autorizare până la întocmirea și aprobarea de planuri urbanistice zonale sau indeplinirea altor condiții speciale (ex.: zone cu parcelar de tip agricol, zone cu potențial de risc, zonele rezervate modernizării rețelei de circulație rutieră majoră, zone destinate conversiilor funcționale)
  - inserția unor funcțiuni care influențează semnificativ zona (impact semnificativ asupra circulației, asupra mediului etc.)
  - operațiunile urbanistice importante.
- (2) Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.
- (3) Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:
- obiective cu destinații semnificative oportune pentru comuna Obârșia și aria sa de influență sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația locală sau generală.
  - dimensiuni sau forme ale parcelei din vatra veche a localității, care nu se înscriu în prevederile prezentului regulament;
  - condiții dificile de fundare;
  - Alte cazuri prevăzute în acte normative în vigoare;
- (4) Modalitățile de autorizare în cazul situațiilor speciale și derogărilor sunt următoarele:
- modificarea altor prevederi stipulate în PUG (privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, POT, CUT retragerea clădirilor față de aliniament etc.) este posibilă doar pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale elaborate și avizate conform legii;

- Modificarea RLU aprobat se face numai în condițiile în care reglementările propuse nu contravin Legii 350/2001 cu modificările ulterioare și a Regulamentului General de Urbanism.
- Modificarea RLU se face punctual prin Planurile Urbanistice Zonale avizate și aprobate potrivit legislației în vigoare.
- Modificarea RLU în ansamblu se face prin actualizarea/refacerea Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local aferent.

### 1.3 Baza legală a elaborării

- (1) La baza elaborării prezentului RLU aferent PUG, stă Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicat, cu modificările ulterioare, Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ord. MDRAP nr. 233/2016, precum și Ghidul de elaborare al Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996, cu actualizări ulterioare.
- (2) De asemenea, la baza elaborării prezentei documentații stau reglementările enumerate în ANEXA 2 la prezentul regulament.

## 2 REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 2.1 Terenuri si zone cu regim special

#### 2.1.1 Generalitati

- (1) Planul Urbanistic General și prezentul Regulament Local stabilesc zonele afectate de utilități publice, zonele protejate și de protecție a monumentelor istorice, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire și zone în care se preconizează operațiuni urbanistice (regenerare, restructurare, renovare, revitalizare, reabilitare etc.).
- (2) Lista monumentelor istorice clasate la data elaborării prezentului regulament este, conform Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015
- (3) Intervențiile asupra clădirilor cu valoare arhitecturală, istorică, ambientală sau memorială, chiar dacă acestea nu sunt clasate, se vor autoriza numai dacă acestea nu afectează valoarea identificată.
- (4) Necesitatea extinderii localității a condus la includerea în intravilan a unor suprafețe de teren destinate anterior activităților agricole, din teritoriul administrativ al acesteia.
- (5) Privind construibilitatea terenurilor din extravilan sunt utilizări permise cu condiții:
  - rețele tehnico-edilitare amplasate potrivit documentatiilor de amenajarea teritoriului si studiilor de specialitate;
  - construcțiile care prin caracterul lor nu pot fi incluse în intravilan (anexe ale exploatațiilor agricole, constructii generatoare de riscuri tehnologice etc.);

#### 2.1.2 Terenuri agricole

- (1) Se va evita amplasarea construcțiilor pe terenurile agricole:
  - încadrate în clasa I și II de calitate,
  - amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare,
  - plantate cu vii și livezi
  - destinate pășiștilor
- (2) Execuția de lucrări pe terenurile din categoriile sus-menționate se poate numai în cazurile expres admise potrivit reglementărilor legale în vigoare cu acordul Ministerului Agriculturii sau a organismului descentralizat al acestuia în teritoriu (Direcția agricolă) după caz, potrivit competențelor legale. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.
- (3) De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul Local, pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:
  - completarea zonei centrale, având prioritate instituțiile publice și serviciile de interes general;
  - valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- (4) Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora se face în ansambluri compacte, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

- (5) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii. Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv.
- (6) Se interzice scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajiștilor înscrise ca atare în registrul agricol fără recuperarea anticipată din terenuri neproductive/neagricole, potrivit legii<sup>1</sup>.
- (7) Introducerea de noi terenuri agricole în intravilanul comunei se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, conform legii.

### **2.1.3 Suprafețe împădurite**

- (1) Fondul forestier este constituit din păduri, terenuri împădurite, care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pârâielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.
- (2) Sunt considerate păduri, terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0,25 ha și care îndeplinesc condiții de densitate și marime a arborilor.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional sunt permise cantoane silvice, drumuri și căi ferate forestiere, fâzănării, păstrării.

### **2.1.4 Resursele subsolului**

- (1) Substanțele minerale utile ce constituie resurse ale subsolului sunt: carbunii, minereurile feroase, neferoase, de aluminiu și roci aluminifere, de metale nobile, radioactive, de pământuri rare și disperse, sarurile haloide, substanțele utile nemetalifere, rocile utile, pietrele prețioase și semiprețioase, turba, namolurile și turbele terapeutice, rocile bituminoase, gazele necombustibile, apele geotermale, gazele care le însoțesc, apele minerale naturale (gazoase și plate), apele minerale terapeutice, precum și produsul rezidual minier din haldele și iazurile de decantare.
- (2) Zonele cu resurse identificate ale subsolului se comunică de către Agenția Națională pentru Resurse Minerale Consiliului local, potrivit prevederilor legale.
- (3) Efectuarea de activități miniere pe terenurile pe care sunt amplasate monumente istorice, culturale, religioase, rezervații naturale, zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale surselor de alimentare cu apă, precum și instituirea dreptului de servitute pentru activități miniere pe astfel de terenuri sunt interzise.

### **2.1.5 Resurse de apă <sup>2</sup>**

- (1) 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.
- (2) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alineatul precedent este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de

<sup>1</sup> Potrivit art.5 din OUG nr.34/2013

<sup>2</sup> Conform Legii apelor 107/2006 și HG 930/2005



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.

- (3) Lățimea zonelor de protecție în lungul cursurilor de apă, digurilor, canalelor și a altor lucrări hidrotehnice este prevăzută în Anexa 2 la Legea Apelor.

### 2.1.6 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol/plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.
- (2) Zona naturală protejată este o suprafață delimitată geografic, cu elemente naturale rare în procent ridicat și cuprinde parcuri naționale, rezervații naturale, rezervații ale biosferei, monumente ale naturii<sup>3</sup>.
- (3) Respectarea planurilor de management și a regulamentelor este obligatorie pentru administratorii ariilor naturale protejate, pentru autoritățile care reglementează activități pe teritoriul ariilor naturale protejate, precum și pentru persoanele fizice și juridice care dețin sau care administrează terenuri și alte bunuri și/sau care desfășoară activități în perimetrul și în vecinătatea ariei naturale protejate<sup>4</sup>.
- (4) Orice intervenție în aria situl natural ROSCI0011 Pădurea Braniștea Catârilor este condiționată de avizul favorabil al custodelui rezervației, cu respectarea planului de management aprobat, potrivit alineatului anterior.

### 2.1.7 Zone construite protejate și protecția monumentelor clasificate

- (1) Conform *Listei Monumentelor Istorice din România 2015* (Anexa la Ordinul Ministrului Culturii nr. 2 828/2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2 314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 113 bis din 15.02.2016) pe teritoriul comunei Obârșia, județul Olt se află înscris un monument istoric:

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Localitate	Datare
645	OT -II - m - B - 08961	Biserica „Adormirea Maicii Domnului”	sat Obârșia, comuna Obârșia	1866; rep. și pictată în 1933

- (2) Autorizațiile de construire și desființare a construcțiilor reprezentând monumente istorice, inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil – teren și/sau construcții, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor, stabilite potrivit legii, se emit în baza avizului Ministerului Culturii și Identității Naționale (sau DJC Olt după caz).
- (3) Intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:

<sup>3</sup> Conform OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006 cu modif.ulterioare

<sup>4</sup>Potrivit art.21 alin.(3) din OUG 57/2007 privind regimul ariilor protejate, cu modif.ulterioare

- a) toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;
  - b) executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;
  - c) amplasarea definitivă sau temporară de împrejmuiri, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;
  - d) schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;
  - e) strămutarea monumentelor istorice;
  - f) amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice.
- (4) Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile asupra monumentelor, sus-menționate se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
- (5) La imobilele monument istoric se interzic intervențiile asupra construcțiilor și amenajărilor precum și inserția de construcții și amenajări noi în lipsa avizului Ministerului Culturii (sau DJCCPCN Olt, potrivit competențelor legale). Restricția include și amenajarea spațiului public și amenajările spațiilor private neconstruite (de tipul pavaje, mobilier urban, iluminat, spații plantate etc) precum și desființarea construcțiilor existente.
- (6) În zona de protecție a monumentelor, pentru noile construcții, se recomandă păstrarea arhitecturii tradiționale, a casei dreptunghiulare, desfășurată în lungul parcelei, cu latura scurtă către zona de acces și cu pridvor deschis/terasă pe una sau două laturi ale casei
- (7) Zona de protecție a monumentului clasificat este stabilită potrivit studiului istoric de fundamentare elaborat de arh.Doina Bubulete.
- (8) Reguli referitoare la aspectul exterior
- a) Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit, a coșurilor metalice și a altor asemenea instalații care nu fac parte din arhitectura originară a clădirii pe construcțiile monument istoric sau pe construcțiile cu valoare arhitecturală. Prin excepție, se admite amplasarea acestor echipamente în poziții invizibile din circulația publică cu acordul DJCCPCN Olt.
  - b) Se interzice dispunerea unităților exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, țevilor, tubulaturilor și altor asemenea elemente tehnice care nu fac parte din arhitectura originală, pe fațadele monumentelor istorice sau ale construcțiilor cu valoare arhitecturală. Acest tip de echipamente vor trebui să fie astfel amplasate încât să fie mascate de elemente de construcție (parapeți, nișe, ganguri, etc) sau de decorație.
  - c) Se interzice dispunerea antenelor satelit, unităților exterioare ale sistemelor de climatizare, a coșurilor metalice de evacuare și a altor elemente ale instalațiilor care nu fac parte din arhitectura inițială a construcțiilor pe fațadele orientate spre circulațiile publice ale clădirilor din zona centrală, din zona de protecție a monumentelor .
- (9) Reguli referitoare la imaginea arhitecturală; finisaje exterioare; culori

**URBAN OPEN G.I.S.**

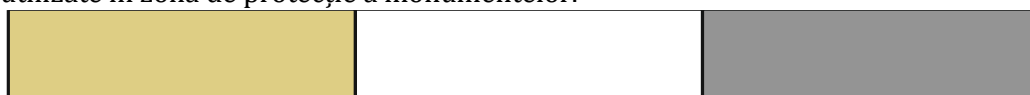
**PLAN URBANISTIC  
GENERAL  
COMUNA OBĂRȘIA**

**Regulament Local  
De Urbanism**

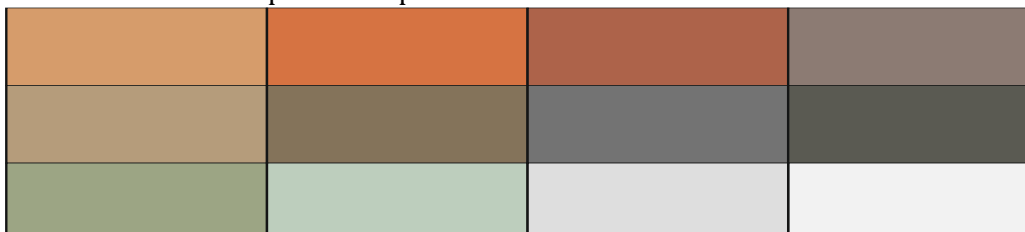
- a) Se interzice utilizarea modelelor de tip „cabană de munte”, a celor supradimensionate sau cu volumetrii zbuciumate, a frontoanelor inforne, a tâmplăriilor din PVC sau metalice, a acoperişurilor cu pante excesive, a golurilor rotunjite sau cu tăieturi oblice aleatorii, a construirii de verande improvizate, a realizării de socluri cu materiale ce imită piatra brută sau alte finisaje naturale, a utilizării combinate a culorilor primare, a vopselelor strălucitoare, în culori stridente – galben, portocaliu, ciclamen, roşu, - sau prea închise - vişiniu -, a amplasării unor garduri masive și opace din tablă ornamentată, din diferite plăci prefabricate din beton sau din alte materiale ce imită piatra sau lemnul
- b) Paleta de culori intense interzise zona monumentului istoric și în zona de protecție a monumentului istoric .



- c) In zona de protecție a monumentelor pentru finisaje exterioare de suprafață se vor utiliza culori tradiționale și nu se vor utiliza accente de culoare.
- d) Paleta culorilor tradiționale pentru finisaje exterioare: ocră, alb și gri, obligatoriu a fi utilizate în zona de protecție a monumentelor.



- e) Paleta de culori exemplificativa pentru invelitori



- f) Pentru invelitorile în panta: la monumente și cladirile din zona lor de protecție se vor utiliza materialele tradiționale (tigla ceramica, tabla plană zincată etc) cu excepția cazurilor în care prin avizul Ministerului Culturii se prevede altfel;
- g) acoperirile cu țiglă sau tablă simplă vor fi promovate la restaurări și la case noi, cu respectarea tehnologiilor cunoscute și cu recomandarea modelelor tradiționale de acoperișuri în două sau patru ape .
- h) In zona de protecție a monumentului istoric construcțiile vor avea de regula volumetrii, finisaje și culori tradiționale și nu se vor utiliza culori de accent.
- i) In afara zonei de protecție a monumentelor se admit culori de accent care să reprezinte maxim 15% din suprafața fiecărei fațade.
- (10) Reguli referitoare la spații verzi
- a) Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul Direcției pentru Cultură Olt.

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC  
GENERAL  
COMUNA OBÂRȘIA

Regulament Local  
De Urbanism

- (11) Reguli referitoare la publicitate
  - a) În zonele de protecție ale monumentelor istorice orice forma de publicitate va trebui să aibă și avizul Direcției de cultură a județului Olt.
- (12) Reguli referitoare la aliniament și retrageri
  - a) În zona de protecție a monumentelor aliniamentul existent coincide cu cel reglementat.
  - b) Pentru monumente și clădiri cu valoare arhitecturală se păstrează retragerile existente dacă prin studiul istoric nu se prevede altfel.
- (13) Reguli referitoare la înălțimea maximă admisibilă a clădirilor
  - a) În cazul monumentelor se vor păstra obligatoriu înălțimile existente dacă prin studiul istoric pe parcelă nu se prevede altfel.
  - b) În zona de protecție a monumentului înălțimea maximă la streșină se recomandă să nu depășească înălțimile existente (P-P+1).
- (14) Reguli referitoare la posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului (P.O.T./ C.U.T.)
  - a) Parametrii urbanistici precum POT, CUT, regim de înălțime stabiliți prin prezentul Regulament local de urbanism aferent Planului Urbanistic General nu sunt aplicabili imobilelor - monument istoric pentru care indicatorii se stabilesc în baza studiului istoric la nivel de parcelă.
  - b) În zona de protecție a monumentului se vor respecta indicatorii stabiliți prin prezentul PUG pentru fiecare funcțiune în parte.

### **2.1.8 Monumente de for public**

- (1) Lista monumentelor de for public neclasificate ca monumente istorice se întocmește de către Primărie.
- (2) Zona de protecție pentru monumente de for public neclasificate ca monumente istorice va avea o rază de 50 m în jurul monumentului, dacă prin studiul de amplasare, aprobat, al monumentului nu s-a prevăzut mai mult.
- (3) Construirea în zona de protecție a monumentelor de for public se va face cu condiția obținerii avizului Direcției pentru Cultură a județului Olt.

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

### **2.2.1 Expunerea la riscuri naturale**

- (1) Se va respecta zona de protecție a cursurilor de ape impuse de Apele Române
- (2) Este interzisă amplasarea construcțiilor definitive în zonele improprie construirii potrivit Studiului Geotehnic aferent PUG întocmit de ing. M. Samoilă.
- (3) În zonele cu risc de inundații se amplasează lucrările hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, stații hidrometeorologice și seismice, sisteme de irigații și desecări, lucrări de combaterea eroziunii și alte lucrări pentru reducerea riscurilor naturale.
- (4) Se interzice amplasarea construcțiilor de locuit principale (permanente) în zonele inundabile.
- (5) Amplasarea construcțiilor de importanță redusă în zonele inundabile este permisă numai pe riscul beneficiarului și cu dovedirea de către acesta a luării în calcul la proiectare a riscului la inundații și elaborării unui plan de evacuare în caz de risc. Pentru reducerea pagubelor materiale, aceste clădiri se recomandă să fie executate fără subsol și cu nivelul parterului peste cota de inundabilitate.

- (6) Amplasarea constructiilor de importanta normala în zonele inundabile se poate face numai dupa realizarea lucrarilor de protectie la inundatii (indiguiri etc)
- (7) Amplasarea constructiilor din clasa I si II de importanta pe terenuri situate sub cota de inundabilitate este interzisa.

### **2.2.2 Expunerea la riscuri antropice**

- (1) Riscurile produse de om sunt extrem de variate, incadrandu-se în general în doua categorii – sociale (conflicte sociale, religioase, etnice etc) si generate de dezvoltarea economica moderna (interventia omului asupra propriului sau mediu antropic si asupra mediului natural; cele mai importante surse de risc antropic sunt reprezentate de industrie, transporturi, agricultura si comunitatile umane).
- (2) Riscuri antropice semnificative nu au fost semnalate pe raza comunei Obârșia.
- (3) Prin prezentul regulament se interzice amplasarea unitatilor economice generatoare de riscuri tehnologice în intravilanul comunei Obârșia. Amplasarea viitoare de unitati generatoare de riscuri tehnologice în afara intravilanului va putea fi eventual permisa numai în baza unui Plan Urbanistic Zonal, incluzand Studiu de impact asupra mediului si analize de risc si numai cu conditia ca limita zonei periculoase generate de obiectivul respectiv sa fie în afara intravilanului comunei.
- (4) Prin propunerile cuprinse în PUG si Regulamentul local de urbanism aferent s-au luat masuri pentru o dezvoltare durabila – ce includ reducerea impactului negativ al activitatilor umane.

### **2.2.3 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, apa, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructura este interzisă.
- (2) Fac excepție de la prevederile primului alineat construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- (3) Riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- (4) Amplasarea în intravilanul comunei a unităților generatoare de pericole de accidente majore în care sunt implicate substanțe periculoase (unități tip Seveso) este interzisă potrivit reglementărilor prezentului PUG.
- (5) Amplasarea în afara intravilanului a unor unități generatoare de pericole de accidente majore în care sunt implicate substanțe periculoase (unități tip Seveso) se poate face în urma elaborării unor PUZ-uri însoțite de studii de impact asupra sănătății și mediului și a unor studii de riscolaborate, supuse consultării publice și aprobate conform prevederilor legale, în urma cărora să rezulte că inserția unității generatoare de risc nu provoacă restricționări asupra zonelor intravilanului aprobat prin prezentul PUG.

### **2.2.4 Apararea interesului public si facilități oferite proprietarilor**

#### **2.2.4.1 Terenurile destinate prin documentatii de urbanism realizarii drumurilor publice si utilitatilor**

- (1) Pe terenurile destinate prin documentatiile de urbanism realizarii drumurilor, utilitatilor de interes public, parcajelor de interes public si spatiilor verzi publice se

instituie servitutea urbanistica non aedificandi – interzicerea emiterii de autorizatii pentru constructii definitive sau provizorii indiferent de regimul de proprietate sau de functiunea propusa.

- (2) Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru bransare este prevăzută o extindere a rețelilor publice de distribuție să solicite realizarea efectivă a extinderii, anterior autorizării construcției.
- (3) Terenurile destinate, prin documentatii de urbanism aprobate, creerii si largirii de drumuri vor fi dezmembrate si inscise în cartea funciara cu categoria “drum”. În cazul drumurilor publice (desemnate ca atare în documentatiile de urbanism aprobate) terenurile necesare infiintarii/largirii acestora vor trece în domeniul public al comunei, în conditiile legii, anterior echiparii edilitare si modernizarii strazilor.
- (4) Drumurile (=strazile) prevazute prin PUG sunt propuse a fi drumuri publice.

### **2.2.5 Asigurarea compatibilității funcțiunilor**

- (1) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale /UTR-urile cuprinse în prezentul regulament.
- (2) Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.
- (3) In cazul juxtapunerii unor functiuni partial compatibile/incompatibile se va prevedea o zona de protectie. Marimea zonei de protectie depinde de reglementari tehnice specifice (de exemplu zone de protectie sanitara, distante de protectie la incendiu, perdele verzi de protectie etc) sau de criterii ce tin de imaginea urbana.
- (4) Orice derogare de la prevederile prezentului Regulament privind utilizarea terenului se face conform legii.

## **2.3 Condiții de amplasare si conformare a constructiilor**

### **2.3.1 Parcelarea/reparcelarea**

- (1) Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în mai multe loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare.
- (2) Dacă reglementările la nivelul zonelor și subzonelor funcționale din prezentul regulament nu prevăd altfel, parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele conditii minimale:
  - Acces carosabil la drum public sau privat (vezi 2.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii)
  - Front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite, minimum 12 m pentru clădiri cuplate și minimum 15 m pentru clădiri izolate.
  - Suprafata minima adminisibila pentru functiunea dorita.
  - Adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
  - Asigurarea accesului la energia electrică, la rețeaua de distribuție apă potabilă, la rețeaua de canalizare apă uzată menajeră și pluvială si evacuarea deseurilor menajere;
  - Respectarea condițiilor specifice zonelor de risc;
- (3) Dacă o parcelă nu îndeplinește condițiile de construibilitate de la alin. (2), aceasta se poate considera construbilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

- parcela e rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament.
  - parcela nu are destinația teren agricol, conform PUG.
  - pentru parcelă se va întocmi și aproba conform legii, un Plan Urbanistic de Detaliu.
- (4) Pentru zonele de extindere ale intravilanului, până la realizarea rețelelor publice de apă - canal în întreaga comună, în baza solicitărilor emise de entitățile avizatoare se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare, cu avizul autorității de protecție a mediului.
- (5) După extinderea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate.
- (6) În afara condițiilor generale minimale sus-menționate există condiții urbanistice valabile la nivelul întregii comune și condiții urbanistice specifice (aplicabile unui anumit areal, unei anumite zone funcționale, unui anumit UTR). Condițiile urbanistice general-valabile sunt menționate mai jos. Condițiile urbanistice specifice sunt detaliate în prescripțiile la nivelul zonelor funcționale sau UTR-urilor.
- (7) Pentru simplificarea, în prezentul regulament este considerată parcelarea doar divizarea unui lot în mai mult de două loturi iar pentru divizarea în două loturi se utilizează denumirea de dezmembrare.
- (8) În cazurile dezmembrărilor/parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea Certificatului de Urbanism. De asemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea C.U.: încadrarea loturilor ce rezultă din dezmembrare în prevederile legale și în prevederile prezentului RLU iar la eliberarea A.C.: încadrarea în indicatorii urbanistici POT, CUT, Rhmax în valorile admise prin prezentul RLU, pe toate loturile rezultate, dar și prin raportare la suprafața parcelei înainte de dezmembrare și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire
- (9) Reparcelarea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică. Reparcelarea este obligatorie în cazul parcelelor ce nu respectă condițiile minime expuse mai jos și în prescripțiile la nivelul UTR-urilor. În sensul prezentului regulament reparcelările reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren, învecinate, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite față de momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu.
- (10) Mai multe parcele învecinate aflate – toate sau numai unele - sub suprafața și/sau deschiderea minimă prevăzută în RLU pot deveni (majoritar) construibile prin comasare și reparcelare.
- (11) Parcelarea și reparcelarea, în cazul în care rezultă minim trei loturi construibile, se realizează în baza unui Plan Urbanistic Zonal, cu încadrarea în prevederile prezentului PUG și ale regulamentului aferent.
- (12) Nu este considerată operație de parcelare operațiunea de dezmembrare în două parcele construibile cu respectarea condițiilor de la punctul 2.2.1. Accesul la una dintre cele două parcele se poate realiza prin servitute de trecere sau alte titluri determinate în condițiile Codului civil care asigură accesul carosabil.
- (13) Parcelarea succesivă (dezmembrarea în două parcele care se dezmembrează la rândul lor în alte două parcele etc) nu se admite decât în baza unui PUZ care

reglementează minim parcela inițială și cu respectarea tuturor condițiilor prevăzute în prezentul RLU.

- (14) Parcelarea/reparcelarea se admite numai dacă parcelele obținute îndeplinesc condițiile cumulative privind forma și dimensiunile parcelelor înscrise la art.2.6, accesul îndeplinesc condițiile prevăzute la art.2.4 și se asigură condițiile de apărare a interesului public descrise la capitolul 2.2.4 Apărarea interesului public și facilități oferite proprietarilor; prin reparcare se poate admite ca unele dintre parcele să nu îndeplinească condițiile de constructibilitate numai dacă proprietarii acestora consimt la acest lucru sau dacă destinația parcelei prin documentația de urbanism aprobată este una care nu intră sub incidența art.2.6.

### **2.3.2 Reguli referitoare la conformarea la teren**

#### **2.3.2.1 Reguli generale de modelare a terenului**

- (1) Sunt interzise lucrările de terasament de natură să afecteze amenajările din spații publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.
- (2) Sunt interzise orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine în afara cursului natural<sup>5</sup> sau care împiedică colectarea și evacuarea acestora.
- (3) Este interzisă modelarea semnificativă a terenului care depreciază aspectul zonei.
- (4) Prin modelare semnificativă se înțelege:
  - realizarea de umpluturi care să ridice nivelul terenului peste nivelul vecinătăților (inclusiv a strazii) sau săpaturi care pot produce destabilizări ale terenului
  - ziduri de sprijin sau terasări (săpaturi terasate) pe limitele de proprietate sau la mai puțin de 1,00m de limitele laterale/posterioare de proprietate
  - ziduri de sprijin sau terasări (săpaturi terasate) pe limita de aliniament a parcelei sau în zona non-aedificandi dintre aliniamentul parcelelor și retragerea minimă de la aliniament a construcțiilor;
- (5) Zidurile de sprijin și terasarile se pot realiza, în baza unui proiect de specialitate și în baza studiului geotehnic, numai în perimetrul permis potrivit alineațelor precedente; zidurile de sprijin și terasarile vor fi realizate în trepte cu înălțimi de maxim 1,00 m peste/sub cota terenului natural; de regulă zidurile de sprijin vor fi îmbracate în vegetație.
- (6) Prezentul articol nu include condiționări referitoare la realizarea de ziduri de sprijin necesare corecțiilor de pantă ale drumurilor publice.

#### **2.3.2.2 Reguli generale de conformare la teren**

- (1) În cadrul tuturor zonelor reglementate prin prezentul PUG construcțiile vor urma pantă naturală a terenului.
- (2) Pe terenurile cu pantă de maxim 5% construcțiile pot fi așezate în orice poziție față de pantă terenului.
- (3) Pe terenurile cu pantă între 5% și 15% este recomandată amplasarea construcției cu lungimea pe linia de cea mai mare pantă.
- (4) Pe terenurile cu pantă mai mare de 15% este obligatorie amplasarea construcției cu latura lungă pe linia de cea mai mare pantă. Excepție pot face construcțiile care prin caracteristicile lor nu constituie bariere în curgerea naturală a apelor meteorice.

---

<sup>5</sup> Vezi art.604 Cod Civil



### 2.3.3 *Inaltimea constructiilor*

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind zonele functionale/unitățile teritoriale de referință din cadrul prezentului Regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.
- (2) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale. Realizarea de subsoluri/demisoluri nu se înscrie explicit în prezentul regulament. Astfel, dacă regimul de inaltime permis este P+2 cu Hmax cornisa=10,0m, implicit se permit variante precum S+P+2 sau P+2+M sau D+P+2 dacă se respecta inaltimea maxima permisa la streasina/cornisa.
- (3) Definiția pentru subsol, demisol, mansarda sunt cuprinse în anexa 2 – Glosar la prezentul regulament.
- (4) În cadrul tuturor zonelor reglementate prin prezentul PUG construcțiile vor urma panta naturala a terenului iar inaltimea constructiilor se raporteaza la panta naturala a terenului.
- (5) Niciun punct al constructiei nu va depasi planul paralel cu terenul care contine punctul de inaltime maxima admisa cu mai mult de 1/2 nivel.
- (6) În niciun caz nu se va admite depășirea înalțimii maxime reglementate la nivelul UTR/zona functionale pe fatada orientata spre strada.
- (7) Ca regula generala inaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre fronturi.

### 2.3.4 *Orientarea față de punctele cardinale*

- (1) Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale cât și prin evitarea amplasării construcțiilor unele față de altele astfel încât să se umbrească reciproc sau să împiedice vizibilitatea boltii ceresti din interiorul incaperilor.
- (2) Prin prevederile prezentului regulament se urmărește respectarea normelor de igiena referitoare la referitoare la însorire, iluminat natural, vizibilitate, ventilatie.
- (3) Orientarea construcțiilor trebuie să aiba în vedere îndeplinirea următoarelor cerințe:
  - asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
  - asigurarea iluminatului natural
  - asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)
  - asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, rezolvabile prin mijloace urbanistice (lacase de cult) sau programe de arhitectura (majoritatea constructiilor)

### 2.3.5 *Reguli referitoare la aspectul exterior*

#### 2.3.5.1 Reguli generale privind aspectul exterior

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului construit/natural.

- (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<sup>6</sup>.
- (3) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor funcționale și exprimării prestigiului autoritatilor sau investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- (4) Tratamentul arhitectural al împrejurimilor și al anexelor vizibile dinspre spațiul public va fi corelat cu cel al clădirii (clădirilor) principale situate pe parcelă.
- (5) Clădirile noi vor îngloba în arhitectura clădirii echipamentele tehnice necesare, astfel încât cablurile, conductele și dispozitivele tehnice să nu fie vizibile din spațiul public.
- (6) Se interzic intervențiile asupra clădirilor de natură să distrugă unitatea construcției (de genul înlocuirii parțiale a acoperișului, vopsitorii parțiale etc) justificate de apartenența la proprietari diferiți.
- (7) Deținătorii de orice fel ai clădirilor care, prin nivelul de degradare a sistemului de închidere perimetrală, pun în pericol sănătatea, viața, integritatea fizică și siguranța populației și/sau afectează calitatea mediului înconjurător, a cadrului construit și a spațiilor publice, sunt obligați să ia măsuri de realizare a lucrărilor de intervenție pentru reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei clădirilor în condițiile asigurării coerenței lucrărilor de intervenție asupra clădirii cu imaginea arhitecturală a zonei adiacente, respectarea caracterului zonei și păstrarea identității acesteia.
- (8) În vederea păstrării și ameliorării imaginii comunei Obârșia:
- Se interzice amplasarea spre stradă a anexelor gospodărești cu excepția cabinelor poartă integrate în împrejurire sau în construcție provizorie
  - Se interzice amplasarea spre stradă a depozitelor.
  - Se interzice amplasarea construcțiilor cu fațada posterioară spre stradă.
  - Se interzic calcane orientate spre stradă.
  - Se recomandă aprobarea unui standard local<sup>7</sup> pentru adăposturi de transport public, chioșcuri, tonete, corpuri de iluminat, mobilier stradal.
  - Se interzice amplasarea construcțiilor provizorii pe domeniul public. Excepție de la această prevedere fac:
    - ansamblurile de construcții provizorii modulate, cu amplasare reglementată, corespunzând standardului local
    - chioșcuri de ziare și flori
    - adăposturi pentru stații de transport public
    - panouri publicitare și alte sisteme publicitare permise potrivit regulamentului local de publicitate
    - construcții provizorii tip cort, rulotă mobilă, standuri mobile, chioșcuri mobile

<sup>6</sup> Potrivit Art. 32 din Regulamentul general de urbanism aprobat cu HG 525/1996

<sup>7</sup> Familie coerentă de obiecte utilitare (chioșcuri, tonete, bănci, jardiniere, corpuri de iluminat, coșuri de gunoi etc) de preferință personalizate pentru a contribui la identitatea localității, aprobate de consiliul local pentru a fi utilizate pe tot teritoriul comunei sau pentru o zonă particulară a acesteia (zonă centrală, zona de protecție a monumentelor, zona de agrement)

**URBAN OPEN G.I.S.**

**PLAN URBANISTIC  
GENERAL  
COMUNA OBÂRȘIA**

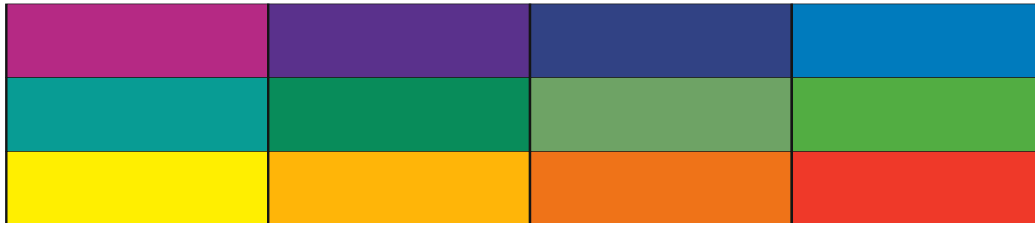
**Regulament Local  
De Urbanism**

### 2.3.5.2 Volumetrie

- (1) Conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului și a coeficientului de utilizare a terenului, precum și a regimului maxim de înălțime, așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare unitate teritorială de referință/zonă și subzonă, cu excepția cazului în care volumul construit este limitat în mod expres.
- (2) Volumul este limitat în mod expres în unele zone/subzone de locuințe; în zonele de risc la alunecări volumul maxim este determinat de limitarea dimensiunilor construcțiilor; în alte zone de locuințe, în scopul obținerii unei imagini generale armonioase, volumul poate fi limitat de volumul mediu al construcțiilor adiacente sau de volumul maxim realizabil pe parcela medie a zonei sau poate fi limitat de lățimea maximă permisă a fațadei la stradă și de adâncimea maximă admisă a construcției
- (3) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, regimul de înălțime și volumul caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă la posibilitatea unei construcții de a atinge în mod simultan valorile maxime permise.
- (4) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind indicii urbanistici se face conform legislației în vigoare.
- (5) În cazul edificării de noi construcții precedate de desființarea de construcții existente se va impune respectarea pentru noua construcție a indicilor stabiliți prin prezentul Regulament, chiar dacă aceste valori nu erau respectate înainte de desființare.

### 2.3.5.3 Imagine arhitecturală; finisaje exterioare; culori

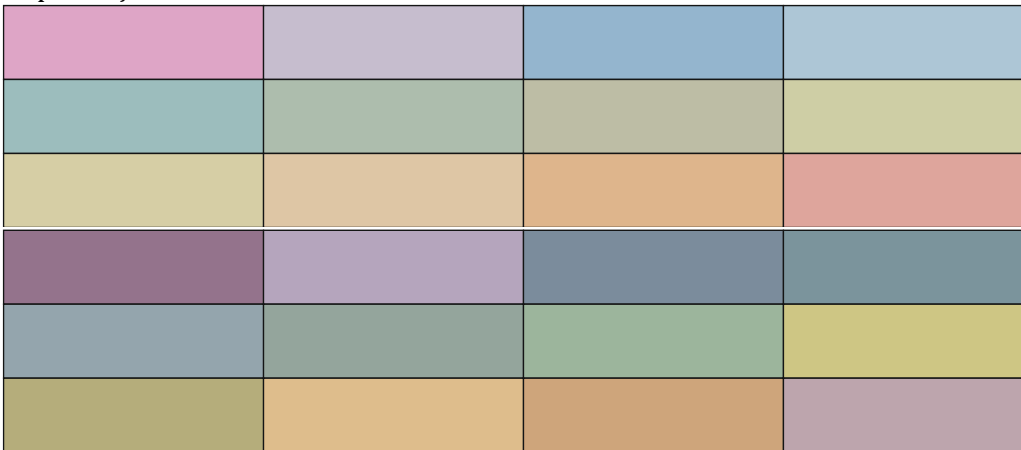
- (1) Este interzisă utilizarea materialelor destinate finisajelor interioare la exterior.
- (2) Este interzisă utilizarea elementelor decorative de proasta factura, fals artistice (exemple: balustri, colonete, turnulete, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, pastise) care crează o imagine inadecvată locului.
- (3) La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.
- (4) Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.
- (5) În vederea păstrării peisajului cultural local, alături de volumetria simplă a construcțiilor se va face apel la:
  - utilizarea lemnului pentru împrejmuiri, tâmplărie, stâlpi, balustrade
  - utilizarea unor elemente specifice: prispe, foișoare
  - acoperisuri cu volumetrie simplă, în general în patru ape, cu pante între 25<sup>0</sup>-40<sup>0</sup>.
- (6) Utilizarea culorilor saturate, stridente este interzisă pentru finisajele exterioare de suprafață, mobilierul urban sau sistemele publicitare din zona istorică protejată.
- (7) Pentru zona de locuit și pentru alte zone funcționale utilizarea culorilor intense (nu stridente) la finisajele vizibile din spațiul public poate fi tolerată numai pentru accente de culoare.
- (8) În figura de mai jos este exemplificată o paletă de culori intense interzise în zonele protejate și admisă doar condiționat, potrivit alineațelor precedente, în rest.



(9) Mai jos este ilustrată paleta culorilor tradiționale pentru finisaje exterioare: ocru, alb și gri, obligatoriu a fi utilizate în zona de protecție a monumentelor și recomandate în celelalte zone.



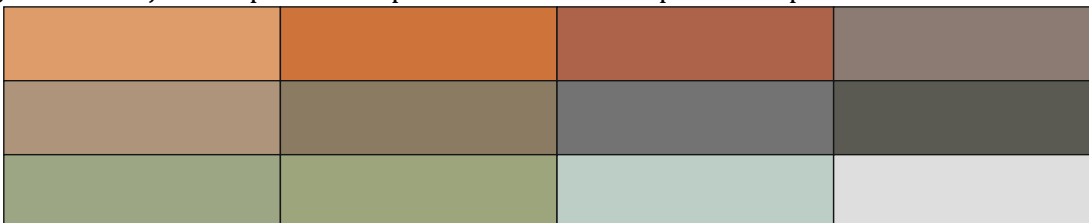
(10) Figura următoare constituie o exemplificare de paleta de culori pale pentru finisaje exterioare de suprafață, utilizabile alături de culorile tradiționale în afara zonei de protecție a monumentului.



(11) Pentru învelișurile în pantă:

- În afara zonei de protecție a monumentelor, se recomandă utilizarea materialelor tradiționale sau a înlocuitorilor materialelor tradiționale (tigla metalică, tigla de beton, șindrila bituminoasă, tabla plană vopsită etc) cu finisaj mat în gama de culori a finisajelor tradiționale. Excepțiile pot fi permise numai în baza unor PUZ-uri care stabilesc o gamă unitară și obligatorie de finisaje și gamă coloristică pentru un ansamblu.

(12) Mai jos este prezentată paleta de culori exemplificativă pentru învelișuri.



## 2.4 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

### 2.4.1 Amplasarea față de aliniament

- (1) Amplasarea cădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (2) Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.
- (3) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.
- (4) Amplasarea cladirilor se face:
  - Pe aliniament – amplasare necaracteristica pentru zona rurala din sudul tarii, intalnita doar ocazional în zona centrala si alte zone comerciale
  - Retrasa de la aliniament – regula caracteristica în primul rand zonelor de locuit si amplasarii altor functiuni protejate<sup>8</sup>.

#### 2.4.1.1 Criterii de stabilire a regimului de aliniere

- (1) Regula de amplasare fata de aliniament este data de:
  - Necesitatea realinierii parcelelor
  - Regula calcanului
  - Regimul de construire
  - Regimul de aliniere dominant existent pe fiecare strada
  - Necesitatea obtinerii unei imagini urbane coerente sau alte exigente urbanistice

#### 2.4.1.2 Stabilirea regimului de aliniere pe strazi cu regim de construire predominant deschis

- (1) Cazul în care regimul de aliniere dominant este la aliniament. Insertia constructiilor se face potrivit regimului de aliniere dominant daca nu intervin urmatoare exceptii:
  - In cazul strazilor la care este stabilita necesitatea realinierii generale sau locale a parcelelor prevaleaza aceasta regula (criteriu obligatoriu)
  - In cazul în care pe una din limitele laterale exista un calcan prevaleaza regula calcanului (criteriu obligatoriu) daca nu intervine regula realinierii parcelelor
  - Nu este obligatorie amplasarea pe aliniament în cazul functiunilor publice sau de interes public care creaza aglomeratie sau ale caror cerinte de program impun amplasarea retrasa (scoli, spitale etc) – daca nu intervine regula calcanului.
  - In cazul în care pe una sau pe ambele parcele adiacente (care nu sunt de colt) constructiile sunt retrase de la aliniament se admite preluarea regimului local de aliniere în locul celui dominant
- (2) Cazul în care regimul de aliniere dominant este retras de la aliniament . Ordinea de importanta a criteriilor la stabilirea retragerii de la aliniament:
  - In cazul strazilor la care este stabilita necesitatea realinierii generale sau locale a parcelelor prevaleaza aceasta regula (criteriu obligatoriu)
  - In cazul în care pe una din limitele laterale exista un calcan prevaleaza regula calcanului (criteriu obligatoriu) daca nu intervine regula realinierii parcelelor

---

<sup>8</sup> Vezi Glosar

- În cazul în care funcțiunile publice sau de interes public care creează aglomerație sau ale căror cerințe de program impun retrageri majorate (școli, spitale etc) prevalează cerința funcțională dacă nu se încalcă regula calcanului
- În cazul în care se stabilește o valoare fixă a retragerii se aplică acest criteriu (de regulă în zone de extindere a intravilanului sau în zone de parcelare/reparcelare) – cu excepția funcțiunilor publice, la care se aplică alineatul precedent
- În cazul în care este posibilă stabilirea unui regim local de aliniere (construcțiile adiacente au cvasi-aceeași retragere) prevalează criteriul local dacă nu intervine niciunul dintre criteriile precedente; retragerea noii clădiri va respecta de regulă retragerea clădirilor adiacente (criteriu recomandat); se mai poate lua în considerare amplasarea potrivit retragerii medii caracteristice străzii; în cazuri bine justificate se admite (dar nu se recomandă) stabilirea altei retrageri, care însă trebuie să se încadreze în limitele retragerii minime și maxime admisibile
- În cazul în care clădirile adiacente au retrageri diferite se ia în considerare retragerea medie (caracteristică) a imobilelor de pe strada respectivă (criteriu recomandat); varianta de stabilire a retragerii: se va prelua retragerea unuia dintre imobilele adiacente cu încadrarea în limita minimă și maximă de retragere; varianta acceptată: stabilirea altei retrageri, care însă se încadrează în limitele retragerii minime și maxime admisibile, sau este justificată de specificul funcțiunii

#### 2.4.1.3 Depășirea locală a limitei de retragere față de aliniament

- (1) Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:
- a) terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m fără a depăși aliniamentul reglementat iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,50 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului;
  - b) pentru respectarea intimității, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2.00 m față de limitele laterale ale parcelei (excepție: în cazul cuplării construcțiilor, dacă una dintre construcții are balcoane/terase pe limita de proprietate, pentru coerența imaginii arhitecturale, se admite ca și noua construcție să aibă balcoane/terase pe aceeași limită dar cu amplasarea unor elemente de separație pentru respectarea intimității)
  - c) bovindourile, respectiv balcoanele închise vor ocupa, în elevație, o suprafață maximă echivalentă cu 50% din suprafața fațadei.

#### 2.4.2 Depășirea aliniamentului

Depășirea de către construcții a aliniamentului este interzisă, cu excepția zonelor în care este permisă amplasarea localurilor de alimentație publică și a altor funcțiuni care pot include terase, unde se admite amenajarea acestor terase cu depășirea aliniamentului reglementat cu următoarele condiții:

- Pe proprietatea privată se admit terase descoperite sau acoperite cu caracter provizoriu numai dacă nu stănesc vizibilitatea în intersecții sau circulația pietonală;
- Pe domeniul public se admit numai terase sezoniere amenajate potrivit capitolului

### 2.4.3 Amplasarea față de limitele laterale

#### 2.4.3.1 Banda de construibilitate și edificabilul

În scopul realizării unei coerențe în amplasarea clădirilor se definește o bandă de construibilitate (vezi anexa 2-Glosar) în interiorul careia se amplasează clădirile principale; în interiorul benzii de construibilitate regula calcanului are caracter imperativ.

#### 2.4.3.2 Regula calcanului și excepțiile sale

- (1) În cazul existenței unui calcan al unei clădiri principale pe hotar în fascia edificabilă este obligatorie alipirea la acel calcan (regula calcanului). Pentru alipirea la calcan este necesară o expertiză tehnică în condițiile legii. Pentru alipirea la calcan nu este necesar acordul vecinului, dacă nu se impun lucrări pe proprietatea acestuia (de exemplu subzidiri).
- (2) Excepții de la regula calcanului:
  - În zonele cu regim de construire închis nu se admit excepții
  - În zonele cu regim de construire deschis (discontinuu) se admit următoarele excepții:
    - Excepția de **incompatibilitate** :
      - Nu se cuplează construcții principale cu anexe, se cuplează construcții principale între ele și anexe între ele.
      - Nu se cuplează clădirile din categorii funcționale diferite, care s-ar stânjeni reciproc (exemple: nu se cuplează locuințe cu instituții publice cu reprezentabilitate sau adresabilitate ridicată, nu se cuplează locuințe sau instituții cu unități generatoare de zgomote, vibrații ș.a.). În cazul incompatibilității funcționale se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele parcelei de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe/ streșină a construcției dar nu mai puțin de 5,00 metri sau în baza unui PUD.
    - Excepția de **precaritate** (în cazul în care construcția existentă pe hotar este în stare rea și necesită desființare) se admite ignorarea calcanului numai dacă configurația parcelarului permite retragerea de la limită în discuție – poate fi necesar un PUD care să analizeze opțiunile de amplasare relativă a construcțiilor.

#### 2.4.3.3 Condițiile de cod civil

- (1) Distanța minimă prevăzută de codul civil între construcție și limita de hotar (60 cm) nu se aplică pe parcursul prezentului regulament. Distanța minimă admisibilă în baza prezentului regulament între o construcție și limita de proprietate laterală și posterioară este de 1,0 m, măsurat perpendicular pe limita de proprietate, de la limita finisajului exterior al zidului până la limita de proprietate înscrisă în Cartea Funciara. Distanța minimă se admite în cazul zidurilor în care nu sunt practicate ferestre cu vedere. Se consideră ferestre fără vedere ferestrele cu parapet minim de 1,80 m și ferestrele fixe executate din materiale care nu permit vederea în mod permanent.
- (2) În cazul zidurilor în care sunt practicate ferestre cu vedere precum și în cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor și teraselor distanța minimă față de hotar va fi, potrivit Codului Civil, de 2,0 m.
- (3) Picătura streșinei trebuie să cadă obligatoriu în curtea proprie;

#### 2.4.3.4 Condițiile de însorire

- (1) În cazul locuințelor la stabilirea retragerilor este obligatoriu să se asigure pentru fiecare unitate locativă, pentru toate camerele de locuit, însorirea directă de mai mult de 1,5 ore la solstițiul de iarnă<sup>9</sup>. Condiții de însorire sunt obligatorii și pentru alte funcțiuni protejate (învățământ, sănătate etc<sup>10</sup>).
- (2) Condiția de însorire este satisfăcută de respectarea între clădiri (limitele edificabilului clădirilor) a unei distanțe cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, altfel se va întocmi un studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de mai sus.

#### 2.4.3.5 Circulația carosabilă și parcare în interiorul incintei

- (1) Circulația carosabilă în interiorul incintelor este necesară pe criterii funcționale și de protecție la incendiu.
- (2) Gabaritul circulației respective se stabilește potrivit cerințelor programului și normelor de protecție la incendiu. Lățimea liberă minimă pentru circulația în incintă va fi:
  - 3,0 m pentru circulația cu autoturisme
  - 3,50 m pentru circulația cu autovehicule de marfă cu tonaj redus
  - 4,0 m pentru accesul mijloacelor de intervenție la incendiu și pentru circulația cu vehicule de transport greu (autocamioane, autobuze)
- (3) În zonele cu regim de construire discontinuu retragerea construcției față de cel puțin una dintre limitele laterale va trebui să permită circulația carosabilă.
- (4) În incintele destinate locuințelor individuale se va asigura (în zona de retragere de la aliniament sau în zona de retragere laterală) cel puțin un loc de parcare.

#### 2.4.3.6 Necesitatea separației funcționale

- (1) La limita separatoare dintre funcțiuni, în zonele cu regim de construire discontinuu, distanțele minime determinate potrivit celorlalte criterii se majorează potrivit reglementărilor specifice înscrise pe parcursul regulamentului sau potrivit unor reglementări speciale.
- (2) Retragerea clădirilor față de limita care reprezintă separația față de o funcțiune publică (inclusiv locaș de cult) sau un cimitir nu poate fi mai mică de 5,0 m.
- (3) Pentru inserțiile de spații de mică producție și servicii din zona de locuit se vor avea în vedere prevederile OMS 119/2014.

#### 2.4.3.7 Reglementările de protecție la incendiu

- (1) Pentru asigurarea condițiilor de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu la construcții și instalații se prevăd cai de circulație (drumuri) necesare funcțional sau fâșii libere de teren, corespunzător amenajate pentru accesul utilajelor și autospecialelor de intervenție ale pompierilor.
- (2) Gabaritul minim necesar autospecialelor de intervenție este de 4,00 mlățime și 4,2 m înălțime.
- (3) Distanța minimă de siguranță între construcții supraterane (civile, de producție și/sau depozitare), situate în aceeași incintă sau nu, se corelează cu nivelul de stabilitate la incendiu a construcțiilor.

---

<sup>9</sup> Conform OMS 119/2014

<sup>10</sup> Ibidem



#### 2.4.4 Amplasarea față de limita posterioară

- (1) Construcțiile principale vor fi obligatoriu retrase de la limita posterioară.
- (2) Aliniamentul posterior (de fund de lot) este de minim 5,00 m de limita de fund a parcelelor.
- (3) Pentru parcelele de colț nu există aliniament posterior.

#### 2.5 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- (1) **Autorizarea executării construcțiilor** este permisă numai dacă există posibilități de **acces carosabil** la drumurile publice, direct sau (după caz) prin servitute reglementată urbanistic și legal, conform destinației construcției<sup>11</sup>.
- (2) Prin acces carosabil se înțelege accesul cu gabarit de trecere a vehiculelor dintr-o cale rutiera deschisa circulației rutiere (în cazuri speciale poate fi și o alee ocazional carosabilă).
- (3) Prin „servitute de trecere” se înțelege dreptul de trecere reglementat potrivit legii civile prin acte între vii și care este instituit în beneficiul unei/unor alte proprietăți.
- (4) Accesul carosabil definit în cadrul prezentului articol este un acces individual al parcelelor, care trebuie să îndeplinească cerința urbanistică minimă de a avea o lățime de 3,00 m. Aceasta înseamnă că nicio parcelă nu este permisă să aibă o deschidere liberă mai îngustă de 3,00 m la drumul deschis circulației publice (nu poate avea mai puțin de 3,50 m liberi pentru realizarea porților de acces). În cazul incintelor la care, datorită funcțiunii sau conformării este necesar accesul autospecialelor de stingere a incendiilor deschiderea minimă se majorează la 4,00 m<sup>12</sup> cu 4,50 m înălțime liberă. Servitutea de trecere pentru o singură parcelă trebuie să îndeplinească aceeași condiție minimă de lățime cu condiția obținerii avizului unității de pompieri dacă lungimea accesului depășește 100 m.
- (5) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute reglementată urbanistic, conform destinației construcției.
- (6) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (7) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (8) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap, care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- (9) La reabilitarea drumurilor clasificate (DJ, DC) se recomandă introducerea pistelor pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea minimă de 1 m, exclusiv zonele laterale de protecție.

---

<sup>11</sup>Pentru utilizările care presupun accesul publicului (clientilor) este obligatoriu accesul direct din drumurile publice

<sup>12</sup> Potrivit P118-99; vezi și punctul Reglementările de protecție la incendiu

## **2.6 Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**

### **2.6.1 Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- (3) Construcțiile trebuie racordate la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, în toate zonele din interiorul intravilanului, acolo unde acestea există.
- (4) În zonele de extindere a intravilanului, precum și în zonele de intravilan în care nu există rețelele publice de apă-canal, până la realizarea acestora, în baza avizului de la Agenția de Mediu și Administrației Naționale Apele Române se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare. După extinderea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate.
- (5) Se recomandă utilizarea energiei verzi: panouri solare, panouri fotovoltaice, energie geotermală în completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice și termice. Pentru construcții izolate (sedii de fermă, cantoane etc) se admite autorizarea și dacă energia electrică este asigurată exclusiv astfel de surse.
- (6) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea servi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.
- (7) Pentru reducerea cantității de deșuri se recomandă compostarea deșeurilor menajere organice.
- (8) Pentru depozitarea gunoierului de grajd și a dejectiilor lichide se vor păstra distanțele sanitare și se vor respecta celelalte condiții prevăzute de reglementările în vigoare. Se recomandă tratarea dejectiilor prin compostare sau în instalații de biogaz.

### **2.6.2 Realizarea de rețele edilitare**

- (1) Rețelele edilitare noi și extinderea rețelelor existente se va realiza exclusiv în subteran.
- (2) Lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor edilitare se execută 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.

## **2.7 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții**

- (1) Reglementările prezentului capitol se aplică parcelelor destinate locuințelor și funcțiilor cu cerințe cvasi-similare. Pentru alte funcțiuni cerințele minime sunt expuse în cuprinsul regulamentului
- (2) Parcelele cu suprafața și/sau deschiderea sub limita minimă pot deveni construibile prin comasarea cu una dintre parcelele învecinate.
- (3) Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:

CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVAȚII
<i>INSERTII în PARCELARI EXISTENTE</i>			
<i>front minim</i>	<i>cuplat</i>	<i>10 metri</i>	<i>in zone fara canalizare menajera si pentru admiterea grajdurilor anexa suprafata minima a parcelei se majoreaza la 500 mp.</i>
	<i>izolat</i>	<i>12 metri</i>	
<i>suprafața minimă</i>	<i>cuplat</i>	<i>250 mp*</i>	
	<i>izolat</i>	<i>350 mp*</i>	
<i>raport între lățimea și adâncimea parcelei</i>	<i>cel puțin egal / maxim 1/5</i>		

Tabelul 1 Conditii minime de constructibilitate în parcelarul existent

CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVAȚII
<i>PARCELĂRI/REPARCELARI</i>			
<i>front minim</i>	<i>Cuplat, izolat</i>	<i>12 metri</i>	<i>in zone fara canalizare menajera si pentru admiterea grajdurilor anexa suprafata minima a parcelei se majoreaza la 500 mp.</i>
	<i>cuplat</i>	<i>300 mp*</i>	
<i>suprafața minimă</i>	<i>izolat</i>	<i>350 mp*</i>	
	<i>cuplat</i>	<i>300 mp*</i>	
<i>raport între lățimea și adâncimea parcelei</i>	<i>cel puțin egal / maxim 1/5</i>		

Tabelul 2 Parcelari/reparcelări - conditii minime de constructibilitate

## 2.8 Reguli cu privire la parcaje, spații verzi și împrejurimi

### 2.8.1 Parcaje

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și extinderilor la construcții existente se va putea face numai în cazul asigurării parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice.
- (2) Pentru toate construcțiile noi amplasarea parcajelor cu spațiile de manevră aferente se va face în incinta proprie.
- (3) Toate parcajele la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime.;
- (4) Se recomandă amenajarea de parcări pentru biciclete în zona centrala/zonele cu concentrare de dotari publice.

#### 2.8.1.1 Cerinte minime de spatii de parcare pe raza comunei Obârșia

- (1) Constructii administrative, birouri
  - a) cate un loc de parcare la 50 mp suprafata construita desfasurata;
  - b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), dupa cum urmeaza:
    - un spor de 30% pentru vizitatori
    - atunci cand constructiile cuprind sali de conferinte si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea si cate 1 loc de parcare la 10 locuri în sala si 1 loc de parcare pentru autocare.
- (2) Constructii financiar-bancare
  - a) Pentru toate categoriile de constructii financiar-bancare vor fi prevazute cate un loc de parcare la 50 mp suprafata construita desfasurata si un spor de 50% pentru clienti
  - b) In functie de destinatia cladirii si de amplasament, parcajele pentru salariatii pot fi organizate impreuna cu cele ale clientilor, adiacent drumului public.
- (3) Constructii comerciale

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC  
GENERAL  
COMUNA OBÂRȘIA

Regulament Local  
De Urbanism

- a) Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:
- un loc de parcare la 75 mp suprafata comerciala desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp suprafata comerciala desfasurata;
  - un loc de parcare la 50 mp suprafata comerciala desfasurata a constructiei pentru unitati comerciale de peste intre 400 si 2000 mp suprafata comerciala desfasurata.
- b) Pentru unitati de alimentatie publica va fi prevazut cate un loc de parcare la 25 mp suprafata comerciala desfasurata (sau un loc de parcare la 4 locuri la mese).
- c) La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

#### (4) Constructii de cult

Pentru constructiile de cult numarul spatiilor de parcare va fi stabilit în functie de specificul si capacitatea obiectivului, avandu-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare. Norma orientativa: 1 loc parcare/50 persoane

#### (5) Constructii culturale

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

- pentru muzee si expozitii cate un loc de parcare la 50 mp spatiu de expunere;
- pentru celelalte constructii cu destinatie culturala (punct 1.5 din anexa 1 la RGU) un loc de parcare la 10 locuri în sala.

#### (6) Constructii de invatamant

- a) gradinite si scoli va fi prevazut 1 loc de parcare la 4 cadre didactice plus 20% pentru vizitatori
- b) Pentru sedii ale taberelor scolare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacitatii de cazare si locuri de parcare pentru vizitatori în proportie de 10% din numarul de locuri din tabara

#### (7) Constructii de sanatate

- a) Pentru constructii de sanatate vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza:
- pentru spitale, institutii de asistenta de specialitate, crese cate un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10% pentru vizitatori;
  - pentru policlinici, dispensare medicale, cabinete medicale individuale cate un loc de parcare la 2 persoane angajate, cu un spor de 50% pentru vizitatori;
  - pentru alte tipuri de unitati medicale cate un loc de parcare la 5 persoane angajate.
- b) Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienti si vizitatori, caz an care cele pentru personal si pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public.

#### (8) Constructii sportive

- a) Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal, pentru public si pentru sportivi, în functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza:
- pentru sali de sport, sali de antrenament, un loc de parcare la 5 locuri sau un loc la 25 mp suprafata construita desfasurata;
  - pentru complexe sportive, stadioane, patinoare, poligoane un loc de parcare la 20 de locuri.

#### (9) Constructii si amenajari de agrement

- a) Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje în functie de capacitatea constructiei, cate un loc de parcare pentru 5-10 de persoane, cu urmatoarele exceptii.

**URBAN OPEN G.I.S.**

**PLAN URBANISTIC  
GENERAL  
COMUNA OBÂRŞIA**

**Regulament Local  
De Urbanism**

b) Pentru cluburi va fi prevazut cate un loc de parcare la 2 membri ai clubului (doua locuri).

(10) Constructii de turism

a) Pentru toate categoriile de constructii de turism vor fi prevazute locuri de parcare, în functie de tipul de cladire si de categoria de confort, minim 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

b) Pentru moteluri se vor asigura 1 loc de parcare la 2 locuri de cazare.

(11) Constructii de locuinte

a) Pentru constructii de locuinte vor fi prevazute locuri de parcare pentru locatari dupa cum urmeaza:

- cate un loc de parcare la 1 locuinta unifamiliala cu suprafata construita desfasurata pana la 120 mp cu lot propriu
- cate doua locuri de parcare la 1 locuinta unifamiliala cu suprafata construita desfasurata peste 120 mp cu lot propriu
- cate un loc de parcare la 1 apartament cu suprafata pana la 100 mp pentru locuinte semicolective si colective;

(12) Constructii industriale

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

- activitati desfasurate pe o suprafata de pana la 100 mp, un loc de parcare la 50 mp;
- activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 75 mp;
- activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafata de 100 mp.

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

## 2.8.2 Spații verzi

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

(2) Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața comunei, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință

(3) Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național Olt.

(4) La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, se vor planta arbori daca prospectul permite amplasarea de spatii verzi de aliniament.

(5) Perdelele forestiere de protecție vor avea o latime minima de 10,0 m.

2.8.2.1 Procente minime de spatii verzi pe functiuni obligatoriu de asigurat în incinte pe raza comunei Obârșia:

(1) Prezentele norme generale sunt completate de prevederile specifice la nivelul Zonelor functionale si UTR-urilor; în cazul în care în cadrul Zonelor functionale si UTR-urilor sunt specificate procente mai mari de spatii verzi se aplica prevederile specifice.

(2) Constructii administrative, birouri, constructii financiar-bancare

- Minim 15%

**URBAN OPEN G.I.S.**

**PLAN URBANISTIC  
GENERAL  
COMUNA OBÂRȘIA**

**Regulament Local  
De Urbanism**

- (3) Constructii comerciale
  - Minim 5%
- (4) Constructii de cult
  - Minim 25%
- (5) Constructii culturale
  - Sali de expozitii, reuniuni, muzee, biblioteci, cinematografe, etc. : minim 10%
  - Celelalte categorii de constructii culturale : minim 20%
- (6) Constructii de invatamant - spațiile verzi amenajate vor reprezenta minim 20% din suprafata incintei;
- (7) Constructii de sanatate - spațiile verzi amenajate vor reprezenta minim 15% din suprafata incintei;
- (8) Constructii sportive- minim 30% din suprafata incintei;
- (9) Constructii si amenajari de agrement, construcții pentru turism/agroturism- minim 25% din suprafata incintei;
- (10) Constructii de locuinte - spatiile verzi (gradina de fatada, gradina de legume, livada, vie) vor reprezenta minim 40% din suprafata incintei
- (11) Constructii industriale si de depozitare- minim 20% din suprafata incintei, de regula perimetral

### 2.8.3 Împrejmuiri

- (1) Pentru coerența imaginii de ansamblu, împrejmuirile la stradă vor respecta înălțimea împrejmuirilor adiacente iar soclul va respecta înălțimea soclurilor împrejmuirilor adiacente, dacă prevederile specifice funcțiunilor sau UTR-urilor nu prevăd altminteri.
- (2) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.
- (3) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.
- (4) Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor.

2.8.3.1 Zona de locuit și funcțiuni complementare - împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea, în zona de locuințe individuale, înălțimea minimă de 1,50 m și înălțimea maximă de 1,80 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 0,3 m și înălțimea maximă de 0,8 m și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scânduri din lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.

2.8.3.2 Servicii publice și spații comerciale

- (1) În cazul clădirilor retrase de la aliniament se recomandă să fie lipsite de gard și separate de spațiul public cu borduri sau cu garduri vii.
- (2) In cazul în care funcțiunea impune măsuri de protecție se pot admite împrejmuirile în
- (3) alte orientate spre spațiul public vor avea înălțimea minimă de 1,50 m și înălțimea maximă de 1,80 m din care un soclu opac cu înălțimea minima de 0,3 m și înălțimea maximă de 0,8 m și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scanduri din lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.

2.8.3.3 Zone de producție și alte zone din intravilan - Față de împrejmuirile înalte prevăzute la punctul Servicii publice și spații se admit supraînălțări transparente cu rol de protecție până la înălțimea de 2,50 m.

### 3 PRESCRIȚII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

#### *DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ*

Regulamentul este alcătuit pentru zone și subzone funcționale.

Prezentul capitol detaliază prescripțiile specifice fiecărei subzone din cadrul unei zone funcționale.

**C** - ZONA CENTRALĂ A COMUNEI

**M** - ZONA MIXTA

- **M 1** - Subzona mixta locuire și servicii – comerț
- **M2** - Subzona mixta activități agrozootehnice/producție nepoluantă

**IS** - ZONA DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL

- **IS 1** - Subzona de echipamente publice, în domeniul administrativ, financiar-bancar comerț-servicii
- **IS 2** - Subzona activitatilor pentru culte;
- **IS 3** - Subzona construcțiilor pentru învățământ;
- **IS 4** - Subzona construcțiilor pentru sănătate și servicii sociale
- **IS 5** - Subzona construcțiilor pentru cultură

**L** - ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI

**V** - ZONA VERDE, DE SPORT SI AGREMENT

- **V 1** - Spații verzi sport agrement
- **V 2** - Spații verzi de protecție

**S** - ZONE CU DESTINAȚIE SPECIALA

**CC** - ZONA CAI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

**G** - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA SI INFRASTRUCTURA TEHNICA

- **G 1** - Cimitire
- **G 2** - Subzona echiparii tehnico-edilitare
- **G 3** - Subzona depozitare resturi vegetale si dejectii aniamaliere

**EX** - ZONE SITUATE ÎN EXTRAVILAN

- **EX1** - Zone destinate agriculturii
- **EX2** - Ape
- **EX3** - TERENURI AFLATE ÎN FONDUL FORESTIER

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC  
GENERAL  
COMUNA OBÂRȘIA

Regulament Local  
De Urbanism

Fiecare dintre subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

#### SECȚIUNEA I : . CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

#### SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Articolul 1- Utilizări admise;
- Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări;
- Articolul 3- Utilizări interzise;

#### SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

- Articolul 4- Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)
- Articolul 5- Amplasarea clădirilor față de aliniament
- Articolul 6- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;
- Articolul 7- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă;
- Articolul 8- Circulații și accese;
- Articolul 9- Staționarea autovehiculelor;
- Articolul 10- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor;
- Articolul 11- Aspectul exterior al clădirilor;
- Articolul 12- Condiții de echipare edilitară;
- Articolul 13- Spații libere și spații plantate;
- Articolul 14- Împrejmuiiri;

#### SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- Articolul 15- Procent maxim de ocupare a terenului (POT);
- Articolul 16- Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT);

### 3.1 **C - ZONA CENTRALĂ**

#### SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

**Zona centrală – C-** cuprinde zona de concentrare a principalelor echipamente publice care servesc comuna: Primaria, Școala, Grădiniță, piață agro alimentară, servicii comerciale precum și locuințe.

Pentru fiecare din cele 5 sate ale comunei a fost delimitată câte o zonă centrală, după criteriul accesibilității la drumuri importante de deservire locală și concentrării funcțiilor de interes public.





Prevederile prezentului capitol se completeaza cu prevederile specifice functiunilor, cuprinse la categoriile: **IS, L, M, V, CC.**

## SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Instituții, servicii și echipamente publice:
  - Primărie, Poliție locală, Școală, serviciul de evidență a persoanei
  - unități de intervenție în situații de urgență,
  - puncte de informare,
  - sedii ale serviciilor descentralizate în subordinea primăriei sau altor autorități
  - sedii ale unor companii și firme;
  - clădiri de birouri
  - sedii de bănci, fonduri de investitii
  - sedii societati financiare nebancale (de credit, de leasing, amanet, cooperative de credit, case de ajutor reciproc etc)
  - sedii societăți de asigurari, brokeraj
  - Comerț en detail: comerț alimentar și nealimentar având Scom<400 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc
  - magazin general sau supermarket cu Scom<1500 mp
  - Servicii cu acces public (exclus servicii funerare)
  - Servicii profesionale
  - Servicii manufacturiere în spații închise
  - Alimentație publică
  - structuri de cazare: hotel, apart-hotel, hostel, pensiuni;
  - lăcașuri de cult, sedii administrative ale cultelor religioase
  - învățământ cu rază de servire comunală: creșe, grădinițe, școli, afterschool
  - învățământ cu rază de servire intercomunală: licee, învățământ vocațional cu cămine și cantine aferente
  - spații cu dublă funcționalitate în incinta unităților scolare (care pot deservi atât unitatea de învățământ cat și comunitatea): cantine, cluburi, biblioteci, săli de sport, terenuri de sport, bazine de înot etc, cu organizarea corespunzătoare a incintei
  - dispensare medicale; centre de permanență
  - cabinete medicale de specialitate; cabinete de medicină de familie; cabinete de fizioterapie, cabinete stomatologice

- laboratoare medicale
- farmacii și puncte farmaceutice;
- centre de asistență socială
- cămine culturale;
- muzee; case memoriale;
- expoziții;
- biblioteci/mediateci deschise publicului;
- cluburi;
- săli de întruniri
- Construcții destinate sportului și agrementului:
  - Sala de sport
  - Bazin de înot acoperit
  - Bowling, popicarie, săli de jocuri
  - Centre Spa
  - Alte spații închise destinate activităților fizice și agrementului
- Amenajări:
  - parcaje;
  - spații libere pietonale;
  - spații plantate
- Locuințe:
  - locuințe colective mici, cu sau fără spații comerciale la parter
  - locuințe semicolective
  - locuințe individuale:
    - cu partiu special care includ spații pentru profesii libere
    - care includ la parter spații comerciale (și de servicii sau activități manufacturiere compatibile cu locuirea)
    - locuințe individuale clasice
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- anexe ale locuințelor cu condiția să nu producă dezagremente și să nu ocupe mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):
  - anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc.)
  - anexe pentru depozitarea produselor agricole (pătul, fânar etc) amplasate conform reglementărilor sanitare și de protecție la incendiu, de regulă în afara benzii de constructibilitate
- Construcții și amenajări din domeniul gospodăriei comunale cu condiția să se asigure, după caz, distanțele de protecție față de vecinătăți:
  - Hală agroalimentară
  - Piețe volante
  - Târg periodic
  - Săli ale întreprinderilor de gospodărie comunală (numai activități compatibile cu zona centrală)
- mică producție manufacturieră cu condiția să fie compatibilă cu amplasamentul: nepoluantă, de preferat vizibilă, atractivă din punct de vedere turistic, obligatoriu înglobând spații de vânzare, care nu generează transporturi grele

**URBAN OPEN G.I.S.**

**PLAN URBANISTIC  
GENERAL  
COMUNA OBĂRȘIA**

**Regulament Local  
De Urbanism**

- lacasuri de cult noi cu conditia sa fie amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentatie publica ce desfac bauturi alcoolice
- localuri noi de alimentatie publica care desfac bauturi alcoolice cu conditia sa fie amplsate la minim 100 m de imobile existente cu destinatie lacasuri de cult, spitale, unitati de ocrotire a minorilor si unitati de invatamant pentru minori
- unitati care comercializeaza tigari si alimente catalogate ca nerecomandate cu conditia sa se amplasaze la minim 100 m de unitati de ocrotirea minorilor si unitati de invatamant pentru minori

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- alte utilizari decat cele prevazute la articolele 1 si 2
- activități poluante, cu risc tehnologic, incomode prin traficul generat sau care utilizeaza pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurand arhitectura și deteriorand finisajul acestora;
- orice utilizări ce produc dezagremente sau de natură să deprecieze zona (de exemplu: depozitare, vulcanizare, spălătorie auto, reparații auto, stație alimentare carburanți, utilizări care presupun trafic greu)
- anexe ce produc dezagremente (precum anexe pentru creșterea animalelor de producție)
- construcții provizorii, cu exceptia anexelor funcționale, chioșcurilor și tonetelor executate pe bază de standard local aprobat
- lucrari de terasament de natura să afecteze amenajarile din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

### SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **800 mp**, cu un front la stradă de minim **15.00 metri**;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomanda parcele avand minim **500 mp** și un front la strada de minim **12.00 metri** în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente;
- In cazul locuintelor individuale (inclusiv cele care includ spatii pentru profesii liberale si cele care includ spatii comerciale ce ocupa maxim 100 mp), se va respecta capitolul **2.7 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții**
- pentru amplasarea de locuințe colective mici, suprafața minimă a parcelei nu va fi mai mică de 120 mp înmulțit cu numărul de apartamente;

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea constructiilor se va face retrasa de la aliniament cu respectarea regulilor generale de la capitolul **2.4.1Amplasarea față de aliniament**;

- Retragerea minima admisibila este de 3,0 m daca nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului; retragerea maxima recomandată este de 10,0 m de la aliniament; excepție fac construcțiile amplasate la drumurile clasificate la care se aplică prevederile OUG 43/1997 cu modificările ulterioare și cele cuprinse în avizul administratorului drumului;
- Pentru echipamentele publice retragerea minimă de la aliniament va fi de 6,0 metri, daca nu intervine regula realinierii parcelelor;

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

Amplasarea cladirilor va respecta regulile generale de la capitolelor **2.4.3Amplasarea față de limitele laterale si 2.4.4 Amplasarea față de limita posterioară** cu următoarele precizări:

- Clădirile vor fi dispuse de regula izolat, daca nu intervine regula calcanului.
- Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linie de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00** metri;
- Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri
- Este posibila amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacenta este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor constructii cuplate
- Se recomandă ca, pentru a respectarea intimitații locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale cladirilor cu alte funcțiuni decat locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
- Pentru anexele parter cu inaltimea la streasina/cornișa de maxim 3,0 m care nu produc nici un fel de dezagremente se admite iesirea din banda de constructibilitate si amplasarea la minim 1,0 m de limitele laterale si limita posterioara a proprietatii; amplasarea anexelor pe limitele laterale/posterioare de proprietate se admite numai în cazul cuplarii la calcanul anexelor adiacente

Clădiri publice:

- clădirile publice se amplasează de regulă izolat, regula calcanului funcționează numai dacă nu contravine cerințelor exprese ale programului
- clădirile vor fi retrase față de limitele laterale cu minim  $\frac{1}{2}$  înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 4,0 m; după caz, retragerea se poate reduce la minim 3,0 m față de limita laterală cu condiția asigurării unei distanțe de  $\frac{1}{2}$  din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte față de construcția de pe parcela adiacentă.
- Distanțele prevăzute la alineatul precedent se majorează în cazul în care clădirea propusă sau clădirea de pe parcela adiacentă au funcțiunea de locuire sau altă funcțiune cu reglementări specifice privind însorirea<sup>13</sup>, caz în care distanțele de amplasare față de construcțiile de pe parcela adiacentă vor fi egale cu înălțimea clădirii celei mai inalte iar o eventuală reducere a acestei distanțe până la  $\frac{1}{2}$  din inalțimea la cornișă se justifică prin PUD cu cu studiu de însorire sau, după caz, prin studiu de însorire.

<sup>13</sup>De exemplu clădiri de învățământ

- Prin excepție de la alineatele anterioare, una dintre retragerile față de limitele laterale se poate reduce până la 2,0 m cu condiția asigurării distanței minime necesare conform alineatelor precedente față de construcția de pe parcela adiacentă.
- Retragera minimă a construcțiilor publice față de limita posterioară este de  $\frac{1}{2}$  din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m. Distanța se poate reduce la  $\frac{1}{4}$  din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m cu condiția ca distanța față de construcția de pe parcela adiacentă să fie minim înălțimea construcției celei mai înalte.

Locuințe și construcțiile cu alte utilizări decât cele publice:

- Retragera față de una dintre limitele laterale va fi minim  $\frac{1}{2}$  înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI sau de însorire nu impun mai mult.
- Față de cealaltă limită (de regulă punctul cardinal nefavorabil) se poate admite o retragere minimă: 1,0 m dacă fațada nu are ferestre cu vedere și 2,0 m dacă fațada are ferestre cu vedere și numai dacă distanța față de clădirea de pe parcela adiacentă este de minim  $\frac{1}{2}$  din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte.
- Retragera minimă față de limita posterioară este de  $\frac{1}{2}$  din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m.
- Retragera față de limita separativă dintre zona rezidențială și o funcțiune publică, o biserică sau un cimitir, va fi de minim 5,0 m.

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

- În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 4.00 metri; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.00 metri;

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim **4.00** metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică; pentru utilizări care nu implică accesul publicului este posibil ca accesul carosabil să se facă printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice;
- în toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

**URBAN OPEN G.I.S.**

**PLAN URBANISTIC  
GENERAL  
COMUNA OBĂRȘIA**

**Regulament Local  
De Urbanism**

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități vezi capitolul **2.8.1 Parcaje**
- locurile de parcare pentru personal și cele pentru locatari se vor asigura obligatoriu în incinta proprie;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă la streșină 12,00 metri (P+2);
- se admite mansardarea (max.60% din nivelul curent) sau un nivel retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45° la acesta.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul **2.3.5 Reguli referitoare la aspectul exterior**
- Culorile de accent vor putea reprezenta maxim 15% din suprafața fiecărei fațade.

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.6 Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică.
- Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoare rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului agenției de protecție a mediului
- Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

## ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul **2.8.2 Spații verzi**

## ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul **2.8.3 Împrejmuiri**

## SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 50 %  
fără a depăși POT maxim specific funcțiunii (vezi capitolele IS, L, M, V, CC)

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

- CUT maxim = 1,5  
fără a depăși CUT maxim specific funcțiunii (vezi capitolele IS, L, M, V, CC)

### 3.2 M - ZONE MIXTE

Zona mixta este definită în general ca zona de conversie functionala, de regula din locuire în functiuni din sectorul tertiar (servicii). Datorita realizarii treptate si partiala a conversiei rezulta o mixitate functionala care da caracterul particular al zonei.

In cazul comunei Obârșia se propun două categorii de subzone M:

**M 1** -Subzona mixtă destinata locuințelor si servicii/comerț

**M 2**- Subzona mixtă activități agrozootehnice/producție nepoluantă

#### 3.2.1 M1 - SUBZONA MIXTA LOCUINȚE SI SERVICII-COMERȚ

##### SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Subzona de locuinte individuale si colective mici cu sau fara spatii cu alta destinate inglobate si de servicii diverse compatibile cu locuirea, cu regim de inaltime P- P+2, amplasate pe artere apartinand tramei stradale majore.

##### SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii și echipamente publice:
  - sedii ale serviciilor descentralizate în subordinea primăriei sau altor autorități
  - unități de intervenție în situații de urgență,
  - puncte de informare,
  - sedii ale unor companii și firme;
  - clădiri de birouri
  - oficii poștale
  - sedii de bănci, fonduri de investitii
  - sedii societati financiare nebanclare (de credit, de leasing, amanet, cooperative de credit, case de ajutor reciproc etc)
  - sedii societăți de asigurari, brokeraj
  - Comerț en detail: comerț alimentar și nealimentar având Scom<400 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc
  - Servicii cu acces public
  - Servicii profesionale
  - Servicii manufacturiere în spații închise
  - Alimentație publică
  - cabinete medicale de specialitate; cabinete de medicină de familie; cabinete de fizioterapie, cabinete stomatologice
  - laboratoare medicale
  - farmacii și puncte farmaceutice;
- 

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC  
GENERAL  
COMUNA OBÂRȘIA

Regulament Local  
De Urbanism

- Locuințe:
  - locuințe colective mici, cu sau fără spații comerciale la parter
  - locuințe semicolective
  - locuințe individuale:
    - cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale
    - care includ la parter spații comerciale (și de servicii sau activități manufacturiere compatibile cu locuirea)
    - locuințe individuale clasice
- Amenajări:
  - parcaje;
  - spații libere pietonale;
  - spații plantate
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei
- se admit conversii între utilizările de la art.1 și 2

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Servicii aferente zonelor de locuințe, echipamente publice aferente zonelor de locuințe, cu condiția asigurării funcțiunii rezidențiale (locuințe) într-o proporție de minim de 30% din suprafața construită desfășurată (SCD), la nivel de parcelă.
- Se admite conversia clădirilor de locuințe existente, cu condiția asigurării funcțiunii rezidențiale (locuințe) într-o proporție minimă de 30% din suprafața construită desfășurată (SCD), la nivel de parcelă.
- Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața a nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq 1,40$  m).
- anexe ale locuințelor cu condiția să nu producă dezagremente și să nu ocupe mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):
  - anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc.)
  - anexe pentru depozitarea produselor agricole (pățul, fânar etc) amplasate conform reglementărilor sanitare și de protecție la incendiu, de regulă în afara benzii de construibilitate
- Construcții și amenajări din domeniul gospodăriei comunale cu condiția să se asigure, după caz, distanțele de protecție față de vecinătăți:
  - Hală agroalimentară
  - Piețe volante
  - Târg periodic
  - Sedii ale întreprinderilor de gospodărie comunală (numai activități compatibile cu zona de locuire)
- Mică producție manufacturieră cu condiția să fie compatibilă cu amplasamentul: nepoluantă, de preferat vizitabilă, atractivă din punct de vedere turistic, obligatoriu înglobând spații de vânzare, care nu generează transporturi grele
- lacasuri de cult noi cu condiția să fie amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentație publică ce desfășoară bătăi alcoolice

**URBAN OPEN G.I.S.**

**PLAN URBANISTIC  
GENERAL  
COMUNA OBĂRȘIA**

**Regulament Local  
De Urbanism**



- localuri noi de alimentatie publica care desfac bauturi alcoolice cu conditia sa fie amplsate la minim 100 m de imobile existente cu destinatie lacasuri de cult, spitale, unitati de ocrotire a minorilor si unitati de invatamant pentru minori
- unitati care comercializeaza tigari si alimente catalogate ca nerecomandate cu conditia sa se amplasaze la minim 100 m de unitati de ocrotirea minorilor si unitati de invatamant pentru minori
- panouri publicitare cu conditia respectarii regulamentului local de publicitate

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2
- orice utilizări ce produc dezagremente sau de natură să deprecieze zona
- depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapida a apelor meteorice

### SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **800 mp**, cu un front la stradă de minim **15.00 metri**;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomanda parcele avand minim **500 mp** și un front la strada de minim **12.00 metri**;
- pentru amplasarea de locuințe semicolective/colective mici, suprafața minimă a parcelei nu va fi mai mică de 120 mp înmulțit cu numărul de apartamente;
- pentru amplasarea de locuințe individuale se vor respecta prescripțiile capitolului **2.7 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții**

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- amplasarea cladirilor se va face în condițiile capitolului **2.4.1 Amplasarea față de aliniament** cu următoarele precizări:
  - Pentru echipamentele publice si pentru utilizările care atrag un aflux important de vizitatori retragerea minimă va fi de 6,0 m, în cazul în care regimul de aliniere dominant este retras de la aliniament sau pe aliniament, în cazul regimul de aliniere dominant este la aliniament (vezi și condiționările specifice de la IS1-3)
  - Pentru locuinte retragerea minima admisibila este de 3,0 m daca nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului; retragerea maxima recomandată este de 10,0 m de la aliniament; excepție fac construcțiile amplasate la drumurile clasificate la care se aplică prevederile OUG 43/1997 cu modificarile ulterioare și cele cuprinse în avizul administratorului drumului;

- La amplasarea construcțiilor noi în lungul DJ se vor respecta limita exterioară a zonei de siguranță, limita zonei de protecție (20 m față de axul DJ), precum și distanțele față de DJ, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Zonele intersecțiilor DJ cu străzile laterale principale și drumurile clasificate, vor fi protejate și se vor impune restricții de construire pentru rezervarea suprafețelor necesare modernizării intersecțiilor și asigurării vizibilității;
- retragerea minimă de la aliniament va fi de **6,0 metri**;

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

Amplasarea cladirilor va respecta regulile generale de la cap. **2.4.3 Amplasarea față de limitele laterale** și cap. **2.4.4 Amplasarea față de limita posterioară** cu următoarele precizări:

- În zona de protecție a monumentului retragerile se asigură astfel încât distanța dintre monument și clădirile adiacente să fie de minim 6,0 m.
- Clădirile vor fi dispuse izolat, dacă nu intervine regula calcanului.
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linie de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 5.00 metri
- Este posibilă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacentă este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcții cuplate
- Se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
- Pentru anexele parter cu înălțimea la streasina/cornisa de maxim 3,0 m care nu produc nici un fel de dezagremente se admite ieșirea din banda de constructibilitate și amplasarea la minim 1,0 m de limitele laterale și limita posterioară a proprietății; amplasarea anexelor pe limitele laterale/posterioare de proprietate se admite numai în cazul cuplării la calcanul anexelor adiacente

Locuințe :

- Retragerea față de una dintre limitele laterale va fi minim  $\frac{1}{2}$  înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI sau de însorire nu impun mai mult.
- Față de cealaltă limită (de regulă punctul cardinal nefavorabil) se poate admite o retragere minimă: 1,0 m dacă fațada nu are ferestre cu vedere și 2,0 m dacă fațada are ferestre cu vedere și numai dacă distanța față de clădirea de pe parcela adiacentă este de minim  $\frac{1}{2}$  din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte.

- Retragera minimă față de limita posterioară este de  $\frac{1}{2}$  din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m.
- Retragera față de limita separativă dintre zona rezidențială și o funcțiune publică, o biserică sau un cimitir, va fi de minim 5,0 m.

#### Clădiri publice:

- clădirile publice se amplasează izolat
- clădirile vor fi retrase față de limitele laterale cu minim  $\frac{1}{2}$  înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 4,0 m;
- Distanțele prevăzute la alineatul precedent se majorează în cazul în care clădirea propusă sau clădirea de pe parcela adiacentă au funcțiunea de locuire sau altă funcțiune cu reglementări specifice privind însorirea<sup>14</sup>, caz în care distanțele de amplasare față construcțiile de pe parcela adiacentă vor fi egale cu înălțimea clădirii celei mai înalte iar o eventuală reducere a acestei distanțe până la  $\frac{1}{2}$  din înălțimea la cornișă se justifică prin studiu de însorire.
- Retragera minimă a construcțiilor publice față de limita posterioară este de  $\frac{1}{2}$  din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m. Distanța se poate reduce la  $\frac{1}{4}$  din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m cu condiția ca distanța față de construcția de pe parcela adiacentă sa fie minim înălțimea construcției celei mai înalte.

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

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **4.0** m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 m în cazul în care nici una dintre construcții nu are orientată spre cealaltă încăperi cu condiții specifice de însorire

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul **2.5 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități (vezi capitolul **2.8.1 Parcaje**).
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, situat la o distanță de maxim 250 metri;

<sup>14</sup>De exemplu clădiri de învățământ

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- pentru locuințe: înălțimea maximă admisibilă la streșină 12,00 metri (P+2)
- se admite mansardarea (max.60% din nivelul curent) sau un nivel retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45° la acesta
- Înălțimea maximă admisă la streșină/cornișă pe o stradă nu va depăși distanța medie dintre fronturile construite<sup>15</sup> și nu va depăși dublul retragerii față de axul străzii

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul **2.3.5 Reguli referitoare la aspectul exterior**
- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se recomandă corelarea volumului construcțiilor noi cu al celor existente pe parcelele adiacente
- Este interzisă utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor.
- Culorile de contrast nu vor ocupa mai mult de 15% din fiecare fațadă.

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.6 Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică.
- branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.
- se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului agenției de protecție a mediului.

## ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul **2.8.2 Spații verzi**

## ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul **2.8.3 Împrejmuiri**

## SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 45 %

<sup>15</sup> Distanța dintre liniile regimului mediu de aliniere

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

- CUT maxim = 1,30 mp ADC /mp teren

### 3.2.2 **M2 – SUBZONA MIXTA ACTIVITĂȚI AGROZOOtehNICE/PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ**

#### SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

- Amplasament: în zone constituite, în care funcțiunea predominanta este de depozitare/ producție/activități agrozootehnice;

#### SECȚIUNEA II: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Activități agrozootehnice;
- Activități industrie nepoluantă și servicii
- Depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor;
- Depozitarea și distribuția bunuri și materialelor;
- Sedii societati comerciale

##### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Locuințe, cu conditia ca acestea sa fie exclusiv locuinte de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

##### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- amplasarea locuintelor cu exceptia celor de serviciu;
- localizarea unităților la distante prea reduse fata de vecinatate sau fara asigurarea bazei furajere;
- depozitarea necontrolata a dejectiilor care poate contamina terenurile agricole adiacente sau stratul freatic;
- lucrari de terasament de natura să afecteze amenajarile din spațiile publice și terenurile adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- utilizari care nu se incadreaza la art. 1 si 2

#### SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE a CLĂDIRILOR

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

- Suprafața minimă a parcelei este de 1000 mp cu deschidere la drumul public de minim 15,0 m.

##### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea cladirilor se va face numai retras de la aliniament cu minim 5,00 m

- La amplasarea construcțiilor noi în lungul DJ, se vor respecta limita exterioară a zonei de siguranță, limita zonei de protecție, precum și distanțele față de DJ, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Zonele intersecțiilor DJ cu străzile laterale principale și drumurile clasificate, vor fi protejate și se vor impune restricții de construire pentru rezervarea suprafețelor necesare modernizării intersecțiilor și asigurării vizibilității;

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

- clădirile vor fi dispuse izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4,0 metri dacă normele de protecție la incendiu nu prevad mai mult

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 m; construcțiile cu funcțiuni compatibile se pot cupla;

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică de minim 4,0 m lățime;

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități vezi capitolul Parcaje.

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisibilă la cornișe: 12,00 metri (P+2).
- Înălțimea maximă la coamă: 16,0 m. (instalațiile tehnice pot depăși înălțimea maximă admisă cu condiția corelării înălțimii cu retragerile față de limitele parcelei.)

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul **2.3.5 Reguli referitoare la aspectul exterior**

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.6 Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică.

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC  
GENERAL  
COMUNA OBÂRȘIA

Regulament Local  
De Urbanism

- brașamentele se vor realiza obligatoriu ingropat.
- se admit în mod provizoriu solutii locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului agentiei de protecție a mediului.

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul **2.8.2 Spații verzi**
- Se recomanda realizarea unei perdele de arbori perimetral;

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul **2.8.3 Împrejmuiri**
- Gardurile spre strada vor respecta înălțimea medie a împrejmuirilor adiacente

#### SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

##### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- POT max.=40% ;

##### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- CUT max. =1,2 sau CUT max. volumetric= 8,0 mc/mp teren

### 3.3 IS – INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL

#### SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Instituțiile și serviciile publice de interes general sunt amplasate preponderent în Zona Centrală dar și diseminate în zonele de locuit sau zonele mixte.

Zona este compusă din următoarele subzone:

- IS1 - Subzona de echipamente publice, în domeniul administrativ și financiar bancar, comerț, servicii
- IS 2 – Subzona de cult
- IS 3 – Subzona pentru învățământ
- IS 4 – Subzona construcțiilor pentru sănătate și servicii sociale
- IS 5 – Subzona construcțiilor pentru cultura

De regula este permisă conversia funcțională între categoriile IS pentru echipamente cu raza de servire similară și care au relație similară cu vecinătatea imediată (nu există incompatibilități cu vecinătatea).

### 3.3.1 **IS 1 - SUBZONA DE ECHIPAMENTE PUBLICE în DOMENIUL ADMINISTRATIV, FINANCIAR-BANCAR, COMERT-SERVICII**

#### SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii și echipamente publice: Primărie, Consiliu local, Poliție, unități de intervenție în situații de urgență, puncte de informare, sedii ale serviciilor descentralizate, etc);
- sedii ale unor firme, servicii financiar-bancare;
- servicii sociale și colective;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul, servicii personale, alimentație publică, parcaje precum și clădiri multifuncționale care includ servicii publice
- alimentație publică
- farmacii și puncte farmaceutice
- cabinete medicale de specialitate; cabinete de medicină de familie; cabinete de fizioterapie, cabinete stomatologice
- se admit conversii funcționale în cazul clădirilor/incintelor care nu corespund exigențelor funcționale, de reprezentare sau celor de rezistență și stabilitate

##### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- structuri de primire turistică cu condiția să nu depășească 20 locuri de cazare
- Alimentație publică în unități de mici dimensiuni (cu condiția ca SCD să fie cuprinsă între 150 mp și 400 mp): cofetării-patiserii, cafenele, baruri, fast-food, bistro, pizzerie, restaurant etc
- Benzinării cu condiția să nu depășească 4 pompe
- Vulcanizări, spălătorii auto cu condiția să nu depășească 3 posturi precum și care soluționează integral în incintă spațiile de staționare și manevră auto
- Alte funcțiuni, cu condiția reglementării justificată prin proiecte specifice:
  - Structuri de primire turistică pentru mai mult de 20 locuri de cazare
  - comerț cu amănuntul în unități de dimensiuni medii tip magazin general sau supermarket (400 mp < Scom < 1500 mp)
  - magazin materiale de construcții (exclus materiale în vrac) cu Scom < 400 mp

##### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.



### SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 800 mp, cu un front la stradă de minim 20.00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă parcele având minim 500 mp și un front la strada de minim 15.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente;

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- amplasarea cladirilor la aliniament este permisa numai în cazul în care sunt indeplinite simultan următoarele condiții:
  - cladirile existente pe parcelele adiacente sunt dispuse la aliniament
  - cladirile propuse nu creează aglomeratie de persoane
  - nu este afectat domeniul public (deschidere usi, rampe, trepte, etc)
- în cazul strazilor cu fronturi discontinue retrase față de aliniament se va respecta retragerea existentă pe parcelele adiacente (care nu sunt parcele de colț) cu încadrarea în limitele minime și maxime de mai jos:
  - echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 5,0 m și maxim 10,0 m;
  - Retragerea în cazul altor funcțiuni va fi minim 3,0 m și maxim 10 m
- În cazul existenței în banda de constructibilitate a calcanelor există obligația realizării cladirii noi astfel încât să acopere calcanele vizibile din circulația publică.
- La intersecția dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 6.00 metri.
- în cazul în care noile clădiri creează aglomeratie în zona (au un număr mare de utilizatori concomitenți) împrejmuirea va lipsi sau va fi retrasă de la aliniament astfel încât trotuarul din dreptul cladirii să aibă o lățime de cel puțin 2,50 m (dacă din calcul nu rezultă mai mult) iar clădirea va putea fi retrasă de la aliniament și cu mai mult de 10,0 m dar nu mai mult de 15,0 m;

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

- Amplasarea cladirilor va respecta regulile generale de la cap. 2.4.3 **Amplasarea față de limitele laterale** și cap. 2.4.4 **Amplasarea față de limita posterioară** cu următoarele precizări:
  - Clădirile vor fi dispuse de regulă izolat, dacă nu intervine regula calcanului.
  - Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linie de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
  - Este posibilă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacentă este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcții cuplate

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC  
GENERAL  
COMUNA OBĂRȘIA

Regulament Local  
De Urbanism

- Se recomandă ca, pentru a respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni decăt locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
- Pentru anexele parter cu înalțimea la streasina/cornisa de maxim 3,0 m care nu produc nici un fel de dezagremente se admite iesirea din banda de constructibilitate și amplasarea la minim 1,0 m de limitele laterale și limita posterioară a proprietății; amplasarea anexelor pe limitele laterale/posterioare de proprietate se admite numai în cazul cuplării la calcanul anexelor adiacente clădirile publice se amplasează de regulă izolat, regula calcanului funcționează numai dacă nu contravine cerințelor exprese ale programului clădirile vor fi retrase față de limitele laterale cu minim ½ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 4,0 m; după caz, retragerea se poate reduce la minim 4,0 m față de limita laterală cu condiția asigurării unei distanțe de ½ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte față de construcția de pe parcela adiacentă.
- Prin excepție de la alineatele anterioare, una dintre retragerile față de limitele laterale se poate reduce până la 2,0 m cu condiția asigurării distanței minime necesare conform alineatelor precedente față de construcția de pe parcela adiacentă.
- Retragerea minimă a construcțiilor publice față de limita posterioară este de ½ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m.

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

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4.0 m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 m în cazul în care nici una dintre construcții nu are orientată spre cealaltă încăperii cu condiții specifice de însorire

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este constructibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică;
- numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice;
- în toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.
- în cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC  
GENERAL  
COMUNA OBĂRȘIA

Regulament Local  
De Urbanism

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice (reglementarea nu este obligatorie în cazul imobilelor monumente istorice); pentru norme specifice pe activitati vezi capitolul **2.7.1 Parcaje**.
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, situat la o distanță de maxim 250 metri;

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maxima admisibilă la streșină 12,00 metri (P+2); se admite mansardarea (max.60% din nivelul curent)

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul **2.3.5 Reguli referitoare la aspectul exterior**
- În afara zonei de protecție a monumentelor se admit culori de accent care să reprezinte maxim 15% din suprafața fiecărei fațade.

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.6 Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică.
- Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoare rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului agenției de protecție a mediului
- Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat. se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare;

## ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje.

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC  
GENERAL  
COMUNA OBĂRȘIA

Regulament Local  
De Urbanism

- se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizate si 10% din terasele utilizate ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la 10 locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20m inaltime;

#### ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparenta dublata de gard viu;
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafelele etc.
- pentru alte functiuni si limite laterale si posterioare vezi capitolul Împrejmuiri
- gardurile spre strada vor respecta inaltimea medie a imprejmuirilor adiacente (cu functiune similara) fara a depasi inaltimea maxima prevazuta la articolul Împrejmuiri

#### SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 50 %

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

- CUT maxim =1,5 mpACD/mp

### 3.3.2 **IS 2 - SUBZONA ACTIVITATILOR LEGATE DE CULTE**

#### SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

- Echipamente publice din domeniul practicarii și administrării cultelor religioase, amplasate în zona centrală C sau dispersate în teritoriul comunei.

#### SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe de serviciu (case parohiale);
- capele (lăcașuri de cult de capacitate redusă – care necesită maxim 5 locuri de parcare);
- se admit anexe (pentru: arderea lumânarilor, vânzare de materiale specifice, garaje, depozitare etc);

##### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Capele mortuare (amplasate în afara incintei cimitirelor sau amplasate în cimitire și nereglementate odată cu acesta)

- alte echipamente publice, care necesită mai puțin de 10 locuri de parcare:
  - administrație (ex.: protopopie)
  - Construcții de sănătate și servicii sociale (inclusiv cantine pentru saraci, azile)
- Se admit, cu condiția reglementării pe bază de PUD:
  - Lăcașuri de cult de capacitate mare (care necesită minim 10 locuri de parcare)
  - Ansambluri multifuncționale, incluzând, alături de lăcașuri de cult, clădiri administrative, locuințe pentru pelerini etc.
  - Mănăstiri, schituri
  - alte echipamente publice, care necesită mai mult de 10 locuri de parcare:
    - administrație (ex.: protopopie)
    - Construcții de sănătate și servicii sociale (inclusiv cantine pentru saraci, azile)
    - Construcții de cultura
    - Construcții de învățământ

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

### SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- pentru lacasurile de cult terenul minim se recomandă a fi de 800 mp, cu un front la stradă de minim 18.00 metri sau funcție de caracteristicile cultului;
- pentru celelalte categorii de utilizări parcelele vor avea minim 500 mp și un front la strada de minim 12.00 metri

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- amplasarea clădirilor se va face retrasă de la aliniament **2.4.1 Amplasarea față de aliniament**
- amplasarea lacasurilor de cult și a serviciilor cu adresabilitate mare se va face retrasă de la aliniament cu minim 6,00 m;
- pentru alte utilizări se va respecta retragerea caracteristică străzii, fiind de 3,0 m dacă nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului; retragerea maximă recomandată este de 10,0 m de la aliniament;
- la construcțiile amplasate la drumurile clasificate ( DJ, DC) se aplică prevederile OUG 43/1997 cu modificările ulterioare și condiționările cuprinse în avizul administratorului drumului.

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC  
GENERAL  
COMUNA OBĂRȘIA

Regulament Local  
De Urbanism

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

Amplasarea cladirilor va respecta regulile generale de la cap. **2.4.3 Amplasarea față de limitele laterale** și cap. **2.4.4 Amplasarea față de limita posterioară** cu următoarele precizări:

- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- clădirile destinate altor culte se vor amplasa, de regula, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- clădirile care nu au funcțiuni care creează aglomerație se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol; în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar fața de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.50 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilităților funcționale;

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

- Distanța minimă dintre un lăcaș de cult și alte construcții de pe aceeași parcelă nu va fi mai mică de 6,0 m; distanța minimă recomandată în cazul unei biserici ortodoxe este de 10,0 m.
- Pentru alte utilizări se aplică: în cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 4.00 metri; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însoțire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.00 metri;

## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul **2.5 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC  
GENERAL  
COMUNA OBĂRȘIA

Regulament Local  
De Urbanism

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul **2.8.1 Parcaje**

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

În cazul monumentelor se vor păstra obligatoriu înălțimile existente dacă prin studiul istoric nu se prevede altfel.

Reglementări pentru celelalte:

- înălțimea lacasurilor de cult nu se normează dar, pentru lacasurile noi, aceasta se stabilește ținând seama de relația cu vecinătatea; se recomandă ca înălțimea la streșină să nu depășească 12,0 m, cu excepția accentelor (turla, clopotnițe etc)
- pentru alte utilizări (case parohiale, etc) înălțimea maximă admisibilă la streșină este de 10,00 metri;
- înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre clădire și axul străzii

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul **2.3.5 Reguli referitoare la aspectul exterior**
- Se admite pictura exterioară a lăcașului de cult dacă acest lucru corespunde specificului cultului.

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.6 Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică.
- Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoare rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului agenției de protecție a mediului
- Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

## ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul Spații verzi

## ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul **2.8.3 Împrejmuiri**
- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă dublată de gard viu;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

#### SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- conform cerintelor fiecarui cult, fara a depasi 40%

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

- conform cerintelor fiecarui cult, fara a depasi CUT=1,20

### **3.3.3 IS 3- SUBZONA CONSTRUCTIILOR PENTRU INVATAMANT**

#### SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

- zona constructiilor, de regula cu cladiri de maxim P+2 niveluri, în zona centrala sau diseminate în comuna, destinate educației

#### SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- creșe;
- gradinite cu program redus, normal si prelungit;
- scoli;
- afterschool
- licee
- scoli postliceale
- scoli profesionale
- camine si cantine pentru elevi
- se admit conversii funcționale în cazul clădirilor/incintelor care nu corespund exigențelor funcționale, de reprezentare sau celor de rezistență și stabilitate;
- anexe destinate garajelor, depozitării, pazei etc.
- construcții destinate practicării sportului și întreținerii fizice în spații închise sau deschise
- spații verzi amenajate;
- spații libere pietonale, parcaje;

##### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- puncte comerciale alimentare cu conditia sa nu comercializeze țigări, bauturi alcoolice sau alimente daunatoare sanatatii copiilor

##### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- oricare alte utilizari decat cele prevazute la articolele 1 si 2
- lucrari de terasament de natura să afecteze amenajarile din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.



### SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil.
- Pentru școli primare, gimnaziale, se va asigura o suprafață minimă de 20 mp/elev. Pentru licee, școli postliceale și școli profesionale se poate admite o suprafață minimă de 15 mp/elev.
- Suprafața minimă admisibilă a parcelei pentru alte utilizări publice este de 1000 mp, cu deschidere la drumul public de minim 18,0 m.
- Pentru alte utilizări suprafața minimă a parcelei este de 500 mp cu deschidere de 15,0 m.

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- amplasarea cladirilor se va face retrasa de la aliniament potrivit capitolului **2.4.1 Amplasarea față de aliniament**
- constructiile de invatamant vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri;
- anexele funcționale se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament; retragerea va fi mai mare ca retragerea construcției principale (sau cel mult egală); prin excepție, la imobilele care necesită acces controlat în incintă se admite amplasarea unei cabine-poartă de mici dimensiuni fie integrată în arhitectura împrejurii fie ca o construcție ușoară independentă în incintă, în vecinătatea accesului.

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

Amplasarea cladirilor va respecta regulile generale de la cap. Amplasarea față de limitele laterale cu următoarele precizări:

- Clădirile destinate educației se amplasează de regulă izolat, regula calcanului funcționează numai dacă nu contravine cerințelor exprese ale programului
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linie de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 4.00 metri;
- Este posibilă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacenta este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor constructii cuplate
- Pentru anexele parter cu inaltimea la streasina/cornisa de maxim 3,0 m care nu produc nici un fel de dezagremente se admite iesirea din banda de constructibilitate si amplasarea la minim 1,0 m de limitele laterale si limita posterioara a proprietatii; amplasarea anexelor pe limitele laterale/posterioare de proprietate se admite numai în cazul cuplării la calcanul anexelor adiacente
- clădirile vor fi retrase față de limitele laterale cu minim ½ înălțimea la cornișă/streasină dar nu mai puțin de 4,0 m; după caz, retragerea se poate reduce la minim 4,0 m față de limita laterală cu condiția asigurării unei distanțe de ½ din

înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte față de construcția de pe parcela adiacentă.

- Prin excepție de la alineatele anterioare, una dintre retragerile față de limitele laterale se poate reduce până la 2,0 m cu condiția asigurării distanței minime necesare conform alineatelor precedente față de construcția de pe parcela adiacentă.
- Retragerea minimă a construcțiilor publice față de limita posterioară este de  $\frac{1}{2}$  din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m. Distanța se poate reduce la  $\frac{1}{4}$  din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m cu condiția ca distanța față de construcția de pe parcela adiacentă să fie minim înălțimea construcției celei mai înalte.

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

- cladirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi care necesită lumină naturală sau dacă una dintre construcții este o anexă
- În cazul amplasării pe aceeași parcelă a unor spații de învățământ prescolar și școlar organizarea incintei va trebui să asigure separarea funcțională pentru protecția prescolarilor

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;
- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.
- Se vor respecta reglementările generale de la cap. **2.5 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se vor respecta reglementările de la cap. **2.8.1 Parcaje**

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Pentru grădinițe: înălțimea maximă admisibilă la cornișă: 7,00 metri (P+1), cu înălțimea maximă la coamă 11,0 m.
- Pentru școli și licee înălțimea maximă admisibilă la cornișă: 16,00 metri (P+3), cu înălțimea maximă la coamă 20,0 m. În general se recomandă ca regimul de înălțime al școlilor să nu depășească P+2 nivele decât în cazuri speciale.
- Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafață maximă de 60% din aria construită sau un nivel suplimentar retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45° la acesta.

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC  
GENERAL  
COMUNA OBĂRȘIA

Regulament Local  
De Urbanism

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale inscrise la capitolul **2.3.5 Reguli referitoare la aspectul exterior**
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerența" și "eleganța";

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.6 Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică.
- Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului agenției de protecție a mediului
- Brașamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

## ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul **2.8.2 Spații verzi**
- Se vor asigura minim 10 mp/copil spațiu verde la creșe;
- 75% din suprafața grădinitelor și școlilor vor fi reprezentate de terenul amenajat: curte recreative, amenajări sportive, zona verde, grădina de flori;
- se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori și de pomi fructiferi;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

## ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- De regulă, incintele destinate învățământului sunt separate de spațiul public cu împrejurimi înalte, transparente.
- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul **2.8.3 Împrejurimi**

## SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Procentul maxim de ocupare a terenului POT max. = 25%
- Prin excepție de la alin. anterior, pentru școli și licee cu sală de sport, pentru internate și cantine și pentru afterschool se admite POT max. = 40%

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

- CUT maxim = 0,5 mp ADC /mp teren pentru creșe/grădinițe
- CUT maxim = 1,2 mp ADC /mp teren pentru celelalte utilizări

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC  
GENERAL  
COMUNA OBĂRȘIA

Regulament Local  
De Urbanism

### 3.3.4 IS4 - SUBZONA CONSTRUCTIILOR PENTRU SANATATE si SERVICII SOCIALE

#### SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Zona a construcțiilor cu clădiri cu maxim P+2 niveluri situate în general în zona centrală, de-a lungul principalelor artere de circulație, sau adiacent unor funcțiuni complementare, cu regim de construire de regula discontinuu, destinate construcțiilor pentru sănătate și servicii sociale

#### SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- unitati medico-sociale;
- centre de sanatate;
- centre îngrijire bătrâni(azile);
- centre recuperare medicală;
- policlinici;
- dispensare medicale;
- cabinete medicale de specialitate;
- cabinete de medicina de familie;
- cabinete de fizioterapie
- laboratoare medicale
- cabinete stomatologice
- farmacii si puncte farmaceutice;

##### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- localuri de alimentatie publica, inclusiv cele care desfac bauturi alcoolice, care necesită mai mult de 5 locuri de parcare, cu conditia sa fie amplasate la minim 100 m de lacasuri de cult, spitale, unitati de ocrotire si unitati de invatamant pentru minori

##### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzic următoarele utilizări:
- oricare alte utilizari decat cele prevazute la articolele 1 si 2;
- lucrari de terasament de natura să afecteze amenajarile din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

#### SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- în cazul construcțiilor dispuse izolat, terenul minim va fi de 800 mp, cu un front la stradă de minim 15.00 metri pentru functiuni care atrag un mare numar de pietoni si vehicule

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC  
GENERAL  
COMUNA OBÂRȘIA

Regulament Local  
De Urbanism

- construcțiile cu raza de servire și adresabilitate/frecvență redusă (cabine medicale individuale/cabine stomatologice/farmacii și altele asemenea) se pot amplasa și pe parcele având minim 350 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri.

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile care atrag fluxuri semnificative de vehicule și/sau pietoni vor fi retrase de la aliniament cu minim 5 metri;
- În cazul construcțiilor amplasate la drumurile clasificate se aplică prevederile OUG 43/1997 cu modificările ulterioare și condițiile impuse prin avizul administratorului drumului;
- Anexele se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament; retragerea va fi mai mare ca retragerea construcției principale (sau cel mult egală); prin excepție, la imobilele care necesită acces controlat în incintă se admite amplasarea unei cabine-poartă de mici dimensiuni fie integrată în arhitectura împrejurimii fie ca o construcție ușoară independentă în incintă, în vecinătatea accesului.

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

Amplasarea clădirilor va respecta regulile generale de la cap. 2.4.3 **Amplasarea față de limitele laterale** și cap. 2.4.4 **Amplasarea față de limita posterioară** cu următoarele precizări:

- Clădirile vor fi dispuse de regula izolat, dacă nu intervine regula calcanului.
- Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta constituie linie de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 4.00 metri;
- Este posibilă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacentă este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcții cuplate
- Pentru anexele parter cu înălțimea la streșină/cornișă de maxim 3,0 m care nu produc nici un fel de dezagregări se admite ieșirea din banda de constructibilitate și amplasarea la minim 1,0 m de limitele laterale și limita posterioară a proprietății;
- Prin excepție de la alineatele anterioare, una dintre retragerile față de limitele laterale se poate reduce până la 2,0 m cu condiția asigurării distanței minime necesare conform alineatelor precedente față de construcția de pe parcela adiacentă.
- Retragerea minimă a construcțiilor publice față de limita posterioară este de ½ din înălțimea la cornișă/streșină dar nu mai puțin de 5,0 m. Distanța se poate reduce la ¼ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m cu condiția ca distanța față de construcția de pe parcela adiacentă să fie minim înălțimea construcției celei mai înalte.

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

- În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanță minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 4.00 metri; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanță între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.00 metri;

## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta regulile generale de la cap **2.5 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**, cu următoarele mențiuni:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică;
- numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor respecta regulile generale de la cap **2.8.1 Parcaje**, cu următoarele mențiuni:

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, ce vor fi la o distanță de maxim 250 metri;

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisibilă la streșină 12,00 metri (P+2);
- Se admite mansardarea (max.60% din nivelul curent) sau un nivel retras în interiorul unui arc de cerc cu rază de 4,0 metri și tangenta la 45° la acesta.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul **2.3.5 Reguli referitoare la aspectul exterior**

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.6 Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică.

- Se admit în mod provizoriu solutii locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului agenției de protecție a mediului
- Bransamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

#### ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul **Spații verzi**

#### ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul **2.8.3 Împrejmuiri**
- se recomandă separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă dublata de gard viu;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

#### SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 40 %.

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

- CUT maxim = 1,2.

### 3.3.5 **IS 5- SUBZONA CONSTRUCTIILOR PENTRU CULTURA**

#### SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

- Echipamente publice din domeniul cultural

#### SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- instituții de spectacol în săli închise;
- case de cultură;
- muzee;
- case memoriale;
- expoziții;
- biblioteci/mediateci deschise publicului;
- cluburi, edituri;
- se admit conversii funcționale în cazul clădirilor/incintelor care nu corespund exigențelor funcționale, de reprezentare sau celor de rezistență și stabilitate;
- se admit completări cu funcțiuni complementare – comerț cu amănuntul precum și clădiri multifuncționale care includ și servicii culturale;

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- utilizări din gama comerțului și serviciilor și activităților manufacturiere cu condiția ca aceste activități să nu deprecieze zona

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- anexe ce produc dezagremente
- construcții provizorii, cu excepția anexelor funcționale
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

## SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Suprafața minimă admisibilă a parcelei este de 800 mp, cu deschidere la drumul public de minim 18,0 m.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- amplasarea clădirilor se va face retrasă de la aliniament potrivit capitolului 2.4.1 **Amplasarea față de aliniament**
- construcțiile principale vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri;
- anexele funcționale se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament; retragerea va fi mai mare ca retragerea construcției principale (sau cel mult egală); prin excepție, la imobilele care necesită acces controlat în incintă se admite amplasarea unei cabine-poartă de mici dimensiuni fie integrată în arhitectura împrejuririi fie ca o construcție ușoară independentă în incintă, în vecinătatea accesului.

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

Amplasarea clădirilor va respecta regulile generale de la cap. **Amplasarea față de limitele laterale** cu următoarele precizări:

- Clădirile se amplasează izolat, regula calcanului funcționează numai dacă nu contravine cerințelor exprese ale programului
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linie de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 4.00 metri;
- Este posibilă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacentă este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcții cuplate



- clădirile vor fi retrase față de limitele laterale cu minim  $\frac{1}{2}$  înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 4,0 m;
- Retragerea minimă a construcțiilor publice față de limita posterioară este de  $\frac{1}{2}$  din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m. Distanța se poate reduce la  $\frac{1}{4}$  din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m cu condiția ca distanța față de construcția de pe parcela adiacentă să fie minim înălțimea construcției celei mai înalte.

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

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi care necesită lumină naturală sau dacă una dintre construcții este o anexă
- Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim  $\frac{1}{2}$  din înălțimea anexei dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI sau cele de însorire nu impun mai mult.
- Pentru anexele parter retragerile față de limitele laterale și limita posterioară sunt de minim 1,0 m dacă nu au ferestre cu vedere și minim 2,0 m dacă au ferestre cu vedere.

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;
- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.
- Se vor respecta reglementările generale de la cap. **2.5 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se vor respecta reglementările de la cap. **2.8.1 Parcaje**

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisibilă la cornișe: 12,0 m (P+2).
- Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafață maximă de 60% din aria construită sau un nivel suplimentar retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45° la acesta.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul **2.3.5 Reguli referitoare la aspectul exterior**
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC  
GENERAL  
COMUNA OBĂRȘIA

Regulament Local  
De Urbanism

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.6 Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică.
- Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoare rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului agenției de protecție a mediului
- Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

## ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul **2.8.2 Spații verzi**
- Sali de expoziții, reuniuni, muzee, biblioteci, cinematografe : minim 10%
- Celelalte categorii de construcții culturale : minim 20%;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

## ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul **2.8.3 Împrejmuiri**
- Serviciile publice, de regulă, nu vor fi separate prin garduri de circulația publică ci doar cu borduri, garduri vii, sau gârdulețe joase decorative

## SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Procentul maxim de ocupare a terenului POT max. = 50%

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

- CUT maxim = 1,5 m.p ADC /mp teren

## 3.4 **L - ZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI**

### SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

- Zona de locuințe individuale, cu regim de construire predominant discontinuu (deschis) și regim de înălțime P ÷ P+2 niveluri.

### SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Reparații și extinderi la locuințele existente.
- locuințe individuale în regim de construire discontinuu sau cuplat;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;

- echipamente publice specifice zonei rezidențiale, în condițiile de la art.2;
- parcaje la sol;

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuințe colective mici cu maxim 4 apartamente cu condiția soluționării în interiorul parcelei a parcajelor și spațiilor de manevră auto aferente, a sistemului de colectare a gunoiului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii
- anexe gospodărești, cu condiția ca acestea să nu ocupe mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):
  - Anexe ale locuințelor care nu produc dezagremente (garaj, magazie, etc.) în suprafața totală construită desfășurată de maxim 200 mp/unitate locativă ;
  - anexe gospodărești pentru creșterea animalelor de: grajd, cocină, coteț, inclusiv sisteme de colectare a dejecțiilor și sisteme gospodărești de compostare a deșeurilor, amplasate la distanță de locuințe astfel încât să nu producă dezagremente (în afara benzii de construibilitate, la minim 10,0 m de orice locuință, echipament public din gama IS sau drum public)
  - anexe pentru depozitarea produselor agricole proprii (pătul, fânar, șură etc) amplasate conform reglementărilor de protecție la incendiu – recomandabil în afara benzii de construibilitate
- Servicii aferente funcțiunii de locuire, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:
  - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
  - activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
  - să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.
- Mică producție cu impact nesemnificativ asupra mediului
- Sere de producție cu condiția să fie amplasate în afara benzii de construibilitate

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- orice utilizări care pot produce dezagremente datorită specificului activității (emit noxe peste nivelurile admise în zona de locuit, atrag trafic însemnat, utilizează spațiul liber al incintei pentru depozitare și producție, au un program de activități incompatibil) sau presupun o imagine arhitecturală incompatibilă cu zona ca volumetrie, materiale, finisaje etc;
- latrine;
- depozitare en gros;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice

**URBAN OPEN G.I.S.**

**PLAN URBANISTIC  
GENERAL  
COMUNA OBĂRȘIA**

**Regulament Local  
De Urbanism**

### SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Pentru parcele rezervate integral locuirii se admit dimensiunile și suprafețele minime de la capitolul 2.7 **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții**
- Pentru echipamente publice sau de interes public, permise, se aplica prescripțiile specifice de la capitolul IS.

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- amplasarea cladirilor se va face la retrasa de la aliniament potrivit caracterului strazii și în condițiile capitolului 2.4.1 **Amplasarea față de aliniament**
- Retragera locuințelor va respecta retragera caracteristică străzii sau regimul de aliniere existent în vecinătate; retragera minimă admisibilă este de 3,0 m dacă nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului;
- Pentru funcțiunile complementare admise, retragera minimă va fi de 6,0 m (vezi și condiționările specifice de la IS1-5)
- În cazul construcțiilor amplasate la drumurile clasificate se aplică prevederile OUG 43/1997 cu modificările ulterioare și cele cuprinse în avizul administratorului drumului;

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

Amplasarea cladirilor va respecta regulile generale de la cap. **Amplasarea față de limitele laterale** cu următoarele precizări:

- Clădirile vor fi dispuse de regula izolat, dacă nu intervine regula calcanului.
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linie de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retrageră față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- Retragera față de una dintre limitele laterale va fi minim  $\frac{1}{2}$  înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI sau de însorire nu impun mai mult.
- Față de cealaltă limită (de regulă punctul cardinal nefavorabil) se poate admite o retrageră minimă: 1,0 m dacă fațada nu are ferestre cu vedere și 2,0 m dacă fațada are ferestre cu vedere, cu condiția ca distanța față de clădirea de pe parcela adiacentă să fie de minim înălțimea la streășină a clădirii celei mai înalte. Distanța minimă admisă față de clădirea de pe parcela adiacentă se poate reduce prin studiu de însorire până la  $\frac{1}{2}$  din înălțimea la cornișă/streașină.
- Pentru alte utilizări admise se aplică prescripțiile corespunzătoare de la IS, cu verificarea condiției de însorire
- Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 m.

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

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.0 m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 m în cazul în care nici una dintre construcții nu are spre cealaltă ferestre ale camerelor locuibile sau dacă se respectă prin studiu de însorire condițiile minime de însorire potrivit OMS 119/2014.

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se vor respecta reglementările de la cap. **2.5 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;**

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul **2.8.1 Parcaje**

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțime maximă admisibilă la cornișe 10,00 metri (P+2);
- Înălțimea maximă admisă la streșină/cornișă pe o stradă din zona de locuit nu va depăși retragerea față de axul străzii.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul **2.3.5 Reguli referitoare la aspectul exterior**

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.6 Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică.
- Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului agenției de protecție a mediului
- Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

#### ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul **Spații verzi** cu mențiunea:

- spațiile verzi și cele amenajate vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor

#### ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul **2.8.3 Împrejmuiri**

## SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 35 %

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

- CUT maxim pentru înălțimi P+2= 1,05 mp ADC /mp teren

## 3.5 **V - ZONA VERDE, DE SPORT SI AGREMENT**

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat de interes local, spații pentru sport și agrement, spații plantate de protecție,

Zona este compusă din următoarele subzone:

- **V 1** -spații verzi sport agrement
- **V 2**- spații verzi de protecție( plantatii de aliniament, terenuri plantate pentru protectia infrastructurii, etc)

### 3.5.1 **V 1 -SPATII VERZI SPORT AGREMENT**

#### SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Spații verzi sport agrement sunt spațiile verzi de folosință publică: parcuri, grădini publice, scuaruri, locuri de joacă pentru copii, terenuri de sport

#### SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Spații plantate amenajate;
- Parcuri, scuaruri;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Puncte de alimentare publică, de difuzarea presei sau pentru flori în construcții provizorii cu sc max.=6,0 mp specifice programului de parc, utilizând un concept unitar aprobat de autoritatea locală pentru întreaga comună sau proiecte specifice;
- Terenuri de sport;
- Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- Drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la apă, pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat;
- Mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

##### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici),

**URBAN OPEN G.I.S.**

**PLAN URBANISTIC  
GENERAL  
COMUNA OBĂRȘIA**

**Regulament Local  
De Urbanism**

activități sportive, alimentație publică și comerț, cu condiția ca Procentul de ocupare a terenului la nivelul UTR-ului să nu depășească 15%;

- Clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații;
- Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială. Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.
- Orice intervenție necesită documentații specifice în conformitate cu prevederile OUG nr. 195/2005, Legii 24/2007 și OUG 114/2007 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- Orice utilizări care pot produce dezagremente datorită specificului activității
- Se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice;
- Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

### SECȚIUNEA III CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

#### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Parcuri, scuaruri – parcela va avea o suprafață minimă de 0,2 ha;
- Locuri de joacă pentru copii - parcela va avea o suprafață minimă de 0,1 ha ;
- Terenuri de sport - parcela va avea o suprafață minimă de 0,4 ha;

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform prevederilor cap.2.4.1-Amplasarea față de aliniament și studiilor de specialitate întocmite conform legii;

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

- Conform prevederilor cap.2.4.3-Amplasarea față de limitele laterale, cap. 2.4.4 Amplasarea față de limita posterioară și studiilor de specialitate întocmite conform legii;

**URBAN OPEN G.I.S.**

**PLAN URBANISTIC  
GENERAL  
COMUNA OBĂRȘIA**

**Regulament Local  
De Urbanism**

#### ARTICOLUL 7 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică;
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale;

#### ARTICOLUL 8 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

#### ARTICOLUL 9 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- cu excepția instalațiilor, se admit construcții parter cu înălțimea la streșină  $H_{max} = 4,0$  m;

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul spațiului plantat;
- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul **2.3.5 Reguli referitoare la aspectul exterior**

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.6 Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică.
- Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului agenției de protecție a mediului
- Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- În interiorul spațiului verde nu se utilizează împrejmuiri înalte, delimitarea se realizează cu borduri și garduri vii sau gărdulețe joase ( $H_{max}=0,90$  m), decorative.
- Împrejmuirile vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1.50 m și vor include, după caz un soclu opac de maxim 0,30 m sau o bordura în lungul căroră, pe o distanță de minim 0,50 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica scurgerea pământului pe trotuare;

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC  
GENERAL  
COMUNA OBÂRȘIA

Regulament Local  
De Urbanism



## SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- se ia în considerare Gradul de Ocupare a Terenurilor cuprinzând construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale și va fi maxim 15%

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

- CUT maxim 0,15 mp ADC/ mp. teren

## 3.5.2 **V2 - SPAȚII VERZI DE PROTECȚIE**

### SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Include diverse spații verzi de dimensiuni mici: aliniamente stradale, fasii plantate de protecție, scuaruri și ronduri de circulație

### SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Plantații de aliniament
- Plantații de protecție
- Fâșii plantate
- Scuaruri de circulație
- Alei;

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Amplasarea de mobilier urban este permisă numai în zone în care nu este expres interzis de normele de protecție;

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2

### SECȚIUNEA III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

#### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

Lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.

Se interzice plantarea pomilor în interiorul curbilor, indiferent de raza acestora. Lățimile fâșiilor verzi situate în profilul transversal al străzii, în funcție de felul plantației, vor fi: - pentru plantații de pomi într-un șir minimum 1,00 m; - pentru plantații de arbuști minimum 0,75 - 1,00 m; - pentru gazon și flori minimum 0,75 - 1,00 m. Distanțele minime de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minimum 1,00 m. Plantațiile cu garduri vii se execută la lucrări

**URBAN OPEN G.I.S.**

**PLAN URBANISTIC  
GENERAL  
COMUNA OBĂRȘIA**

**Regulament Local  
De Urbanism**

ornamentale, precum și la perdele de protecție. Gardurile vii nu trebuie să pericliteze siguranța circulației rutiere.

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- fără obiect;

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

- fără obiect;

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- fără obiect;

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se vor asigura direct sau prin servitute accese carosabile și pietonale la pârauri, pentru lucrări de amenajare / salubritate / hidrotehnice. Accesele carosabile vor avea o lățime de minimum 3,50 m, pentru a permite accesul mijloacelor de intervenție; - se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri; - accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- fără obiect;

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- fără obiect;

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- fără obiect;

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul 2.6 **Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică.
- Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoare rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului agenției de protecție a mediului
- Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC  
GENERAL  
COMUNA OBĂRȘIA

Regulament Local  
De Urbanism

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor asigura plantații mixte, tip perdele de protecție, acolo unde normele o permit; în zona rețelelor aeriene se vor utiliza plantații cu talie joasă (gazon, plante ierboase, tufe, arbuști); în zona rețelelor subterane nu se vor utiliza plante cu rădăcini adânci, puternic ramificate;
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și a celor care reduc nivelul noxelor;

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- fără obiect

#### SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- fără obiect

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

- fără obiect

### 3.6 **S - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ**

#### SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Zona cu destinație specială este formată din:

- sedii MAI,MAPN,SRI
- unități militare;
- poliție locală;
- unități ale jandarmeriei;
- unități aparținând serviciilor speciale;
- unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor;

#### SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Construcții cu destinație specială.

##### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Conform Ord. MDRAP, MAI, MCIN, SRI, STS, MAPN, SIE, SPP, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 2212/2391/59/16317/151/M40/2868/C/263/419/2018 pentru aprobarea Procedurii comune de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special

**URBAN OPEN G.I.S.**

**PLAN URBANISTIC  
GENERAL  
COMUNA OBÂRȘIA**

**Regulament Local  
De Urbanism**

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Conform Ord. MDRAP, MAI, MCIN, SRI, STS, MAPN, SIE, SPP, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 2212/2391/59/16317/151/M40/2868/C/263/419/2018 pentru aprobarea Procedurii comune de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special

### SECȚIUNEA III CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

#### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (Suprafețe, Forme, Dimensiuni)

- fără precizări;

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- fără precizări.

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

- fără precizări.

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- fără precizări.

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- fără precizări – conform reglementării specifice.
- pentru personal și vizitatori se iau în considerare, orientativ, normele pentru construcții administrative de la capitolul **Parcaje**.

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă la streșină/cornișe (cu excepția construcțiilor tehnice și instalațiilor): 12,00 metri (P+2);

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.3.5 Reguli referitoare la aspectul exterior**

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.6 Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC  
GENERAL  
COMUNA OBÂRȘIA

Regulament Local  
De Urbanism

- Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică.
- Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului agenției de protecție a mediului
- Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor avea în vedere prescripțiile generale cuprinse în capitolul **2.8.2 Spații verzi**
- procentul minim admis de spații verzi este de 20% din suprafața incintei.
- Spațiile verzi se organizează de regulă sub formă de perdele perimetrare, cu rol de protecție;

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul **2.8.3 Împrejmuiri**

#### SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- conform reglementării specifice dar nu mai mult de POT=50%

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

- conform reglementării specifice dar nu mai mult de CUT=1.5.

### 3.7 **CC - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚII**

#### 3.7.1 **CC1 - SUBZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERE**

##### SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

- Include ansamblul rețelei de transport rutier (drumuri) precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier și sistemele de parcare/garare a autovehiculelor.
- Drumurile se clasifică, din punct de vedere funcțional, în:
  - **Drumuri de interes național** (autostrăzi, drumuri expres, drumuri naționale europene, principale, secundare)
  - **Drumuri de interes județean** (drumuri județene)
  - **Drumuri de interes local:**
    - clasificate (drumuri comunale)
    - neclasificate:
      - străzi
      - drumuri vicinale (drumuri de exploatare)
- Prin **străzi** se înțelege drumuri publice (sau deschise circulației publice) din interiorul localităților, indiferent de denumire: stradă, bulevard, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță etc.

- **Zona străzilor** include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi care separă sensurile de circulație, piste pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora. Pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin șanțuri sau rigole amenajate.
- Consiliile locale vor asigura, în intravilan, condițiile de deplasare a pietonilor și cicliștilor, prin amenajări de trotuare și piste.
- Străzile din localitățile rurale se clasifică<sup>16</sup>, astfel:
  - principale;
  - secundare;
- **Drumurile naționale, județene și comunale** își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localităților, servind totodată și ca **străzi**. Modificarea traseelor acestora în traversarea localităților se poate face numai cu acordul administratorului drumului respectiv, în concordanță cu planul urbanistic aprobat. În cazul drumurilor de interes național se va obține și acordul Ministerului Transporturilor.
- Drumurile județene în localitățile rurale rămân în administrarea Consiliului județean
- Drumurile comunale rămân în administrarea consiliului local atât în intravilan cât și în extravilan.
- Pe sectoarele de drumuri publice care traversează localități rurale, autoritățile administrației publice locale sunt obligate să întrețină șanțurile, rigolele, podețele, plantațiile, trotuarele, căile pietonale sau altele asemenea
- **Zonele de siguranță și de protecție** în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, cu avizul administratorului drumului.
- **Zona drumului public** cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.
- **Ampriza drumului** este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.
- **Zonele de siguranță** sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea.
- **Zonele de protecție** sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.
- **Zonele de siguranță și de protecție** în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, cu avizul administratorului drumului<sup>17</sup>.

<sup>16</sup>Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor

<sup>17</sup>Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC  
GENERAL  
COMUNA OBÂRȘIA

Regulament Local  
De Urbanism

## SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- căi de comunicație rutieră: străzi;
- lucrări de artă aferente căilor de comunicație rutieră;
- căi de circulație pietonală, refugii și treceri de pietoni;
- piste de biciclete
- spații verzi amenajate – în general ca plantații de aliniament;
- perdele verzi de protecție (cu rol de protecție a caii rutiere, protecție a zonelor construite adiacente și îmbunătățire a microclimatului)
- rețele tehnico-edilitare

### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Amplasarea panourilor publicitare se va face cu condiția respectării regulamentului local de publicitate și cu acordul administratorului drumului;
- Mobilierul stradal este permis cu condiția să nu stânjenească circulația rutieră și pietonală și să respecte reglementările de la capitolul **Error! Reference source not found. Error! Reference source not found.**

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- utilizări care pot destabiliza terenul (vezi studiul geotehnic)
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole<sup>18</sup>;
- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor la prospectele și pe traseele prevăzute în prezentul PUG;

## SECȚIUNEA III CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (Suprafețe, Forme, Dimensiuni)

- fără obiect;

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- fără obiect;

---

<sup>18</sup>Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

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

- fără obiect;

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- fără obiect;

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- consiliile locale vor asigura, în intravilan, condițiile de deplasare a pietonilor și cicliștilor, prin amenajări de trotuare și piste;
- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- în cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare în comuna, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- fără obiect;

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- fără precizări – conform reglementării specifice

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- În interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune.
- Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate.

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- conform studiilor de specialitate;
- în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor se subordonează exigențelor de calitate a imaginii comunei;
- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității

**URBAN OPEN G.I.S.**

**PLAN URBANISTIC  
GENERAL  
COMUNA OBĂRȘIA**

**Regulament Local  
De Urbanism**



- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp și tratate peisagistic;

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.8.3 **Împrejmuiri**

#### SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- fără obiect;

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

- fără obiect;

### 3.8 **G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

Zona G reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea cu transport în comun, echipare edilitară, cimitire și salubritate. Include:

- cimitire;
- salubritate;
- gospodării de apă;
- stații epurare;
- Alte activitati de gospodarie comunala

#### 3.8.1 **G1 - CIMITIRE**

##### SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Include cimitirele existente ,extinderi ale cimitirelor.

În zona de extindere este obligatorie realizarea perdelei de protecție față de vecinătăți iar spațiul verde amenajat – inclusiv plantația de protecție vor reprezenta minim 15% din suprafața incintei.

##### SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Lucrări funerare sub și supraterane;
- Spații pentru ceremonii funerare - capelă mortuară/ sală de ceremonii
- Capelă mortuară;
- Crematoriu;
- Mausoleu - osuar;
- Circulații carosabile;
- Parcaje;
- Circulații pietonale;
- Plantații;
- Pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare;

**URBAN OPEN G.I.S.**

**PLAN URBANISTIC  
GENERAL  
COMUNA OBĂRȘIA**

**Regulament Local  
De Urbanism**

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7,50 și 10,00 mp teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale corespunzătoare și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.
- Desființarea și schimbarea destinației unui cimitir se fac numai după 30 de ani de la ultima înhumare și după strămutarea tuturor osemintelor. Desființarea cimitirelor înainte de acest termen se face numai cu avizul direcției de sănătate publică teritorială.
- Amplasarea crematoriilor (umane sau animale) se va face cu condiția amplasării acestora la minim 200 m de zona de locuit sau alte zone cu funcțiuni protejate dacă studiul de impact asupra mediului nu prevede altfel.<sup>19</sup>

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare;
- în interiorul zonei de protecție sanitară nu se pot amplasa puțuri casnice / fântâni pentru alimentare cu apă potabilă și nu se vor cultiva plante pentru consum uman sau animal datorită infestării pânzei freatică;
- se interzic lucrări de terasament care pot afecta utilizarea sau stabilitatea drumului și a terenurilor învecinate, și pot provoca scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau împiedică evacuarea sau colectarea apelor meteorice.

## SECȚIUNEA III CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- fără obiect

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se admite amplasarea pavilionului administrativ pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 6,00 metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă;
- celelalte clădiri specifice se vor amplasa numai retrase de la aliniament cu minim 6,00 metri.

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

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri;

---

<sup>19</sup> Conform O.M.S. 119 din 2014 modificat prin O.M.S. nr. 994 / 2018

**URBAN OPEN G.I.S.**

**PLAN URBANISTIC  
GENERAL  
COMUNA OBĂRȘIA**

**Regulament Local  
De Urbanism**

- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;
- zona mormintelor se amplasează la minim 3,00 metri față de împrejurime; această fâșie se utilizează de regulă ca zonă verde cu plantație înaltă (perdea de protecție)<sup>20</sup>. Pentru cimitirele noi limita de inhumare se va amplasa la minim 10 m în interiorul cimitirului.

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
- se recomandă ca asigurarea circulațiilor carosabile și pietonale să se facă pondere de maxim 15 % din suprafața totală a cimitirului.

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul **2.8.1 Parcaje**
- Staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- Se vor asigura spațiile de parcare, în afara circulațiilor publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

#### ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor P+1 cu H maxim = 7,00 metri la cornișă/atic, cu excepția clopotnițelor.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul ca acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. în incintă se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine

---

<sup>20</sup>Conform Ordinului 119 din 2014, Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației

- In zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost);
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Teritoriul cimitirelor e structurat ca spațiu verde.
- Pe ansamblul teritoriului cimitirelor, spațiul verde cu vegetația aferentă (joasă, medie și înaltă) se va conserva ca pondere și configurație. Se interzice densificarea cimitirelor prin diminuarea spațiilor verzi.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor, caz în care aceștia se vor înlocui cu alții, de regulă din aceeași specie.
- In cazul cimitirelor noi, perimetral se va organiza o fâșie verde plantată cu vegetație joasă, medie și înaltă cu lățimea recomandată de 10,0 m, care nu poate fi utilizată pentru înmormântări.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor putea fi opace sau transparente cu soclu de minim 0,30 m și maxim 0,60 m și dublate cu gard viu și vor avea înălțime maximă de 2.20 metri; împrejmuirile spre limitele laterale vor fi opace, cu înălțime de maxim 2,20 metri;
- porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

#### SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 5%

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

- CUT maxim = 0,05

### 3.8.2 **G2 - SUBZONA ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE**

#### SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Include ansamblul construcțiilor și terenurilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și dotărilor specifice care formează sistemele de alimentare cu apă, tratare și evacuare a apelor uzate, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, ansamblul echipamentelor de iluminat public, sistemele de comunicații, sistemele de comunicații electronice, sistemele de transport fluide, sistemul de transport a energiei electrice.

#### SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

**URBAN OPEN G.I.S.**

**PLAN URBANISTIC  
GENERAL  
COMUNA OBÂRȘIA**

**Regulament Local  
De Urbanism**

## ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

- Împrejmui de protecție;
- Birouri;
- Incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă (statii de tratare, rezervoare inmagazinare, statii de pompare etc).
- Rețele de transport apa
- Rețele de distribuție apa
- Incinte tehnice și instalații pentru sistemul de canalizare
- Rețele de canalizare menajeră
- Rețele de canalizare pluvială
- Rețele de distribuție energie electrică, posturi de transformare
- Rețele de distribuție gaze
- Rețele de iluminat public
- Rețele de telecomunicații
- Rețele de comunicații electronice (televiziune, internet, telefonie)
- Se admit anexe destinate garajelor, depozitării, pazei etc.

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Echipamentele tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare (transformatoare, cabine de conexiuni etc) pot fi amplasate pe domeniul public numai cu acordul administratorului drumului si daca amplasarea nu stanjeneste circulatia auto si pietonala si accesele în incintele adiacente
- Amplasarea statiilor de epurare se face cu conditia respectarii distantelor de protectie fata de zona de locuit prevăzute prin Ordinului 119 din 2014 - Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației si prin studiul de impact asupra mediului
- Insertia incintelor tehnice este permisa numai cu conditia asigurarii compatibilitatii functionale si de imagine cu zona de insertie.

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- lucrări de terasament de natura să afecteze utilizarea sau stabilitatea drumului și alte amenajări din spațiile publice precum și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice
- Se interzic orice activități care conduc la riscuri de contaminare a apei potabile;
- Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatării și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă, în condițiilor impuse de H.G.R. nr. 930/2005, pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.
- se interzice deversarea directă a apelor uzate și a celor meteorice în cursuri de apă, fără o prealabilă epurare;

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC  
GENERAL  
COMUNA OBĂRȘIA

Regulament Local  
De Urbanism

### SECȚIUNEA III CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400 mp. și un front la stradă de minim 15,00 metri;
- pentru incintele tehnice se vor respecta normele specifice.

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul **2.4.1 Amplasarea față de aliniament** cu următoarele mențiuni :
  - Pentru construcții supraterane se va respectă retragerea caracteristică străzii, cu condiția ca retragerea minimă să fie de 3,0 m și cea maximă de 10,0 m
  - Anexele și construcțiile tehnice se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament; retragerea va fi mai mare ca retragerea construcției principale (sau cel mult egală); prin excepție, se admite amplasarea de cabine-poarta de mici dimensiuni fie integrată în arhitectura împrejurii fie ca o construcție provizorie independentă în incinta, în vecinătatea accesului.

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

Se vor respecta prescripțiile generale de la cap. **2.4.3 Amplasarea față de limitele laterale** și cap. **2.4.4 Amplasarea față de limita posterioară** cu următoarele mențiuni :

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit.
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.5 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**.

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisibilă la streșină/cornișe (cu excepția construcțiilor tehnice și instalațiilor): 12,00 metri (P+2)

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse la **capitolul 2.3.5 Reguli referitoare la aspectul exterior.**
- Volumetria va fi simplă, adecvată funcțiunii.
- Clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice.
- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul 2.6 **Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică.
- Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului agenției de protecție a mediului
- Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- echipamentele amplasate pe domeniul public în zone destinate circulației sau în zone verzi nu pot fi împrejmuite
- pentru incintele tehnice se aplică prevederile de la capitolul **Împrejmuiiri**;
- Pentru împrejmuiiri cu caracter tehnic (de ex. împrejmuiiri de protecție pentru puturi) se pot admite și împrejmuiiri usoare, cu caracter provizoriu, dar cu semnalizare corespunzătoare
- porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC  
GENERAL  
COMUNA OBĂRȘIA

Regulament Local  
De Urbanism

#### SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- conform normelor tehnice, dar nu mai mult de POT max. = 50%

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

- conform normelor tehnice, dar nu mai mult de CUTmax. = 1,35

### **3.8.3 G3 – SUBZONĂ DEPOZITARE RESTURI VEGETALE- DEJECTII ANIMALIERE**

#### SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

- Cuprinde zonele de depozitare resturi vegetale- dejectii animaliere propuse prin prezentul PUG

#### SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

- rampă colectare resturi vegetale;
- rampă colectare dejectii animaliere;
- stație de compost;

##### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Nu exista

##### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- lucrări de terasament de natura să afecteze utilizarea sau stabilitatea drumului și alte amenajări din spațiile publice precum și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice

#### SECȚIUNEA III CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- se vor respecta normele specifice.

##### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se vor respecta normele specifice



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

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5,00 metri;

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- conform normelor tehnice, fara a depasi  $R_h \max = 4.00$  m (parter)

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.6 Reguli cu privire la echiparea edilitară si evacuarea deseurilor**
- Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apa, canalizare și energie electrică.
- Se admit în mod provizoriu solutii locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă si canalizare si cu conditia respectării normelor de protecție sanitară si obtinerii avizului agentiei de protecție a mediului
- Branșamentele se vor realiza obligatoriu ingropat.

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.
- Spațiile verzi vor ocupa minim 20% din suprafața incintei.

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC  
GENERAL  
COMUNA OBÂRȘIA

Regulament Local  
De Urbanism

## ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirea se va realiza pe tot perimetrul și va fi opacă.
- Înălțimea maximă admisă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. cu posibilă supraînălțare transparentă până la 2,50 m.

## SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- conform normelor tehnice, fara a depasi POT max.= 60%

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

- conform normelor tehnice, fara a depasi CUT max.=0.6

## 3.9 **EX - ZONE SITUATE ÎN EXTRAVILAN**

### SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Fac parte urmatoarele subzone:

- Ex 1- Zone destinate agriculturii
- Ex 2- Ape
- Ex 3-Păduri

### 3.9.1 **EX1 - ZONE DESTINATE AGRICULTURII**

#### SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- cultivarea plantelor pentru consum si tehnice
- pajiști
- livezi
- vii
- sere, solarii, ciupercarii
- pepiniere
- perdele de protectie
- împăduriri

##### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Locuințe, cu conditia ca acestea sa fie exclusiv locuinte pentru fermieri pentru perioada exploatărilor agricole
- Sunt permise constructii necesare pentru amenajarile de irigatii, cu conditia respectarii legilor în vigoare si elaborarea studiilor specifice: canale de aductiune si distributie, retele de conducte îngropate, statii de pompare plutitoare si fixe, etc
- Sunt permise constructii care corespund activitatii de cercetare si productie agricola vegetala în incinte existente, cu conditia respectarii legilor în vigoare si elaborarea studiilor specifice: laboratoare, birouri, ateliere, magazii, silozuri s.a.m.d.

**URBAN OPEN G.I.S.**

**PLAN URBANISTIC  
GENERAL  
COMUNA OBĂRȘIA**

**Regulament Local  
De Urbanism**

- Pentru ferme și exploatări agricole comerciale<sup>21</sup> este permisă amplasarea în teritoriul fermei a unor clădiri sedii de ferma, locuințe de serviciu și anexe necesare exploatarei agricole cu condiția ca suprafața construită la sol să fie de maxim 5% din suprafața fermei. Nu sunt incluse în această condiționare construcții și amenajări destinate strict pentru producția agricolă - sere, solarii, ciupercării și alte asemenea a căror amplasare nu este limitată.
- Pentru fermele de subzistență (familiale)<sup>22</sup> este permisă amplasarea pe teritoriul fermei numai a anexelor necesare exploatarei: soproane, magazine etc; anexele exploatareilor agricole sunt permise cu condiția ca suprafața construită la sol să fie de maxim 5% din suprafața exploatareii; serele, solariile, ciupercăriile și alte asemenea utilizări destinate direct producției nu sunt supuse limitării.
- Autorizarea construcțiilor de sedii de ferma și anexe necesare exploatarei agricole se poate face în următoarele condiții:
  - Direct, în baza prezentului regulament în cazul *sediiilor* exploatareilor agricole cu acces direct din drumurile vicinale existente și posibilitate de branșare din rețeaua electrică existentă sau cu realizarea autonomiei energetice prin proiect, pentru incinte cu suprafața de maxim 500 mp reprezentând cel mult 5% din suprafața exploatareilor agricole, în cazul în care sediul de fermă *nu include construcții și amenajări care au o zonă de protecție sanitară ce nu depășește limitele exploatareii*, cuprinzând:
    - Locuințe pentru personalul fermei
    - Birouri și alte spații administrative
    - anexe destinate garajelor, depozitării, pazei
    - anexe pentru desfășurarea activității exploatareii agricole: silozuri, păturile, magazine de unelte, depozitare produse agricole
    - Anexe provizorii ale exploatărilor agricole
    - Anexe destinate garării și întreținerii utilajelor agricole
    - grajduri care nu necesită zone de protecție sanitară
  - În baza planurilor urbanistice zonale și a unor studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică, cu respectarea zonelor de protecție față de locuințe și alte funcțiuni protejate pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-zootehnice care pot produce efecte de poluare a mediului (conform OMS 119/2014). Zonele de protecție vor fi înscrise în planul urbanistic de zonă care va stabili reglementările în baza cărora se va putea emite autorizația.

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- lucrări de terasament de natură să provoace destabilizarea terenului
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

**URBAN OPEN G.I.S.**

**PLAN URBANISTIC  
GENERAL  
COMUNA OBĂRȘIA**

**Regulament Local  
De Urbanism**

### SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Pentru sedii de fermă
  - Minim 200 mp cu o latură de minim 12,0 m
- Pentru anexe ale exploatărilor agricole
  - Minim 200 mp cu o latură de minim 12,0 m
- Pentru insertii noi, ferme și exploatare agroindustriale, care generează zone de protecție conform OMS119/2014

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Sediile de fermă și anexele exploatațiilor agricole se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament, cu retragere minimă de 5,0 m.

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

- retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 3.00 metri
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

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

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4.0m;

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Accesul carosabil va fi de regulă direct din drumul public.
- Prin excepție, se admite accesul prin servitute de trecere potrivit codului civil pentru exploatarea agricolă a fondului

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei
- se vor asigura minim două locuri de parcare la care se adaugă locurile pentru utilaje, tractoare, utilitare

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțime maximă admisibilă la cornișe 7,00 metri (P+1), cu excepția instalațiilor tehnice;

**URBAN OPEN G.I.S.**

**PLAN URBANISTIC  
GENERAL  
COMUNA OBĂRȘIA**

**Regulament Local  
De Urbanism**

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.3.5 Reguli referitoare la aspectul exterior**
- toate clădirile vor fi realizate din materiale durabile;
- se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.
- se interzice realizarea unor mansarde false
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.6 Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**
- Nu sunt obligatorii bransamente la utilități publice pentru exploatarea agricolă a terenului.
- Se admit soluții individuale de alimentare cu energie electrică din surse regenerabile
- Se admit soluții individuale de alimentare cu apă și canalizare cu respectarea normelor sanitare.
- Se admit puțuri de mică adâncime pentru udare și adăpat și wc uscat, realizate cu respectarea normelor sanitare.
- Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau, în lipsa acestora, în cabine.
- Se va asigura în mod special captarea și dirijarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală.

## ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor cu excepția fermelor zootehnice la care se admite un procent de spații verzi de 20%; Amplasarea spațiilor verzi se recomandă a fi perimetrală.
- se recomandă plantarea limitelor sediilor de fermă cu specii de arbori și de pomi fructiferi;
- se recomandă înființarea de plantații forestiere de protecție, de regulă pe limitele tarlalelor pentru îmbunătățirea microclimatului.

## ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- pentru terenurile agricole nu este recomandată împrejmuirea; în mod excepțional este permisă amplasarea unor împrejurimi usoare, cu caracter provizoriu (sarma sau plasa de sarma pe stalpi de lemn sau metal)
- pentru sediile de fermă se aplică reglementările generale de la capitolul **Împrejurimi**

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC  
GENERAL  
COMUNA OBĂRȘIA

Regulament Local  
De Urbanism

#### SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 45 %

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

- CUT maxim = 0,90 mp ADC /mp teren sau CUT volumetric max = 3.2 mc/mp

### 3.9.2 **EX2- APE**

- Sunt incluse apele de suprafață, permanente și nepermanente, cadastrate și necadastrate.

#### SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- lucrări de gospodărire a apelor
- alte lucrări de apărare împotriva inundațiilor

##### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- lucrări de poduri, podete de traversare a torenților și canalelor, lucrări de traversare aeriană sau îngropată de către rețele tehnico-edilitare a apelor, drumuri provizorii de traversare a albiilor cursurilor de apă cu condiția elaborării studiilor de specialitate avizate conform legii

##### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice construcții și amenajări în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvele lacurilor cu excepția celor menționate la articolele 1 și 2

#### SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- fara obiect

##### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- fara obiect.

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

- fara obiect

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

- Fara obiect

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Este obligatorie asigurarea accesului de intretinere la malul apelor în condițiile legii, pentru

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- fara obiect

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- fara obiect

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- fara obiect

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- fara obiect

#### ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- In albia minora este interzisa plantarea
- In zona de protectie a apelor este recomandata executia de plantatii de protectie si imbunatatire a microclimatului cu avizul autoritatii de gospodarie a apelor

#### ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- fara obiect

#### SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- fara obiect

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

- fara obiect

### **3.9.3 EX3- TERENURI AFLATE ÎN FONDUL FORESTIER**

- Trupuri cu suprafețe restrânse, evidențiate ca fond forestier. Terenurile se reglementează ca fond forestier și sunt exploatate potrivit codului silvic

## SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- drumuri forestiere
- drumuri publice pe traseul unor drumuri forestiere existente sau pe baza unor documentatii de amenajarea teritoriului si urbanism aprobate
- pepiniere silvice
- constructiile necesare intretinerii padurilor, exploatarilor silvice si culturilor forestiere care nu implica defrisari
- Se admite amplasarea obiectivelor de interes national, declarate de utilitate publica, potrivit legii

### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Fara obiect

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2. Respectarea regimului silvic este obligatorie pentru toti detinatorii de fond forestier

## SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Fără obiect.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Fara obiect

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

- fara obiect

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

- Fara obiect

### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se va asigura accesul dintr-o circulație publică, direct sau prin servitute, funcție de utilizare.

### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- fara obiect

### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- fara obiect

### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- fara obiect

### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- fara obiect

### ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- fara obiect

**URBAN OPEN G.I.S.**

**PLAN URBANISTIC  
GENERAL  
COMUNA OBĂRȘIA**

**Regulament Local  
De Urbanism**



#### ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- nu se executa imprejmuiiri în interiorul padurii; marcarea limitelor parcelelor se face cu semne de hotar stabilite prin norme tehnice specifice

#### SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

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

- fara obiect

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

- fara obiect

**URBAN OPEN G.I.S.**

**PLAN URBANISTIC  
GENERAL  
COMUNA OBÂRȘIA**

**Regulament Local  
De Urbanism**

## 4 INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII

### 4.1 Intrarea în vigoare

- Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit Codului Administrativ, prin aprobarea de către Consiliul Local al Comunei Obârșia.

### 4.2 Reglementarea situațiilor tranzitorii

- Odată cu aprobarea prezentului Regulament toate Planurile Urbanistice Zonale cu Regulamentele aferente ori Planurile Urbanistice de Detaliu ulterior elaborate și aprobate, se vor realiza cu observarea prevederilor prezentului Regulament și a Planului Urbanistic General.
- Certificatele de Urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora. În cazul cererilor de prelungire a valabilității Certificatelor de Urbanism emise anterior, prelungirea se va face în conformitate cu prevederile prezentului Regulament.
- Autorizațiile de Construire emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a Autorizației. În cazul cererilor de prelungire a valabilității Autorizațiilor de Construire emise anterior, autoritatea publică va avea în vedere, la soluționarea unei astfel de cereri și existența sau nu a unor diferențe majore între acestea și prescripțiile prezentului Regulament privind servituțile de utilitate publică, alte restricții.

### ANEXE

Prezentul Regulament local de urbanism este însoțit de următoarele anexe:

- Anexa 1: Sinteza Regulamentului Local de Urbanism
- Anexa 2: Glosar termeni
- Anexa 3: Legislație
- Anexa 4: Monumente istorice și arii protejate
- Anexa 5: Zone de protecție și de siguranță

Elaborat,  
Urb. Georgiana PIRVU