

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DATĂ ELABORARE: 2019 - 2023
BENEFICIAR: Comuna Obârșia

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL

- șef de proiect

SC URBAN OPEN GIS SRL

Urbanist Georgiana PÎRVU

Urbanist Andreea BĂCANU

STUDIUL ISTORIC

PFA DOINA-MIHAELA BUBULETE

Arh. Doina Mihaela BUBULETE

Expert atestat MCC

STUDIUL PRIVIND CONDIȚIILE

S.C. ROCKWARE UTILITIES S.R.L.

GEOTEHNICE ȘI

Inginer Mihai- Alexandru SAMOILĂ

HIDROGEOLOGICE

STUDIUL PRIVIND

S.C. VIREO ENVIROCONSULT S.R.L.

GOSPODĂRIREA APELOR

ing. Cristian PETRE

STUDIUL PRIVIND

INSTITUTUL NATIONAL DE CERCETARE-

CARACTERIZAREA

DEZVOLTARE PENTRU PEDOLOGIE,

PEDOLOGICA

AGROCHIMIE ȘI PROTECȚIA MEDIULUI -

ICPA BUCUREȘTI

Dr. Ing. Anca- Luiza STĂNILĂ

RAPORT DE MEDIU

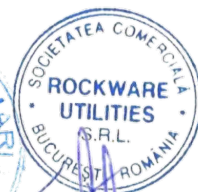
Expert Evaluare Adecvata: dr. biolog Cristina

STUDIUL DE EVALUARE

Gligor

ADECVATĂ

Expert de Mediu: ing. Raluca Oana Mihalcea



CUPRINS

1	DISPOZIȚII GENERALE	3
1.1	Rolul R.L.U.....	3
1.2	Domeniul de aplicare.....	3
1.2.1	Corelări cu alte documentații	4
1.2.2	Condiții de aplicare.....	4
1.2.3	Situații speciale și derogări de la prevederile regulamentului.....	4
1.3	Baza legală a elaborării.....	5
2	REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	6
2.1	Terenuri si zone cu regim special.....	6
2.1.1	Generalitati	6
2.1.2	Terenuri agricole	6
2.1.3	Suprafețe împădurite	7
2.1.4	Resursele subsolului	7
2.1.5	Resurse de apă	7
2.1.6	Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate	8
2.1.7	Zone construite protejate si protectia monumentelor clasificate.....	8
2.1.8	Monumente de for public	11
2.2	Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.....	11
2.2.1	Expunerea la riscuri naturale	11
2.2.2	Expunerea la riscuri antropice.....	12
2.2.3	Expunerea la riscuri tehnologice.....	12
2.2.4	Apararea interesului public si facilități oferite proprietarilor	13
2.2.5	Asigurarea compatibilității funcțiunilor	13
2.3	Condiții de amplasare si conformare a constructiilor.....	13
2.3.1	Parcelarea/reparcelarea	13
2.3.2	Reguli referitoare la conformarea la teren.....	15
2.3.3	Inaltimea constructiilor	16
2.3.4	Orientarea față de punctele cardinale.....	16
2.3.5	Reguli referitoare la aspectul exterior	16
2.4	Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii	19
2.4.1	Amplasarea față de aliniament	19
2.4.2	Depășirea aliniamentului	21
2.4.3	Amplasarea față de limitele laterale	21
2.4.4	Amplasarea față de limita posterioară.....	24
2.5	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	24
2.6	Reguli cu privire la echiparea edilitară si evacuarea deseurilor	25
2.6.1	Asigurarea echiparii edilitare si evacuarea deseurilor	25
2.6.2	Racordarea la rețelele edilitare	26
2.6.3	Realizarea de rețele edilitare.....	27
2.7	Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții	27
2.8	Reguli cu privire la parcaje, spații verzi și împrejurimi.....	28
2.8.1	Parcaje	28
2.8.2	Spații verzi.....	31
2.8.3	Împrejurimi	32
3	PRESCRIȚII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	33

URBAN OPEN G.I.S.

**PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBĂRȘIA**

**Regulament Local
De Urbanism**

3.1	C - ZONA CENTRALĂ.....	35
3.2	M - ZONE MIXTĂ PENTRU LOCUIRE ȘI SERVICII/COMERȚ.....	41
3.3	IS - ZONA INSTITUTIILOR PUBLICE SI DE SERVICII DE INTERES GENERAL.....	47
3.3.1	IS 1 - Subzona echipamentelor publice, din domeniul administrativ, financiar-bancar, comerț-servicii.....	47
3.3.2	IS 2 - Subzona activităților legate de culte.....	52
3.3.3	IS 3- Subzona construcțiilor de învățământ.....	55
3.3.4	IS4 - Subzona construcțiilor de sănătate și servicii sociale.....	59
3.3.5	IS 5- Subzona construcțiilor de cultură.....	63
3.4	L - ZONA LOCUINȚELOR ȘI FUNCȚIUNILOR COMPLEMENTARE.....	66
3.4.1	L1-Subzona locuințelor individuale.....	66
3.4.2	L2-Subzona locuințelor individuale amplasate în vecinătatea cursurilor de apă.....	70
3.5	A - ZONA ACTIVITĂȚILOR AGROZOOtehNICE.....	73
3.6	V - ZONA VERDE, DE SPORT SI AGREMENT.....	77
3.6.1	V 1 -Subzona spațiilor verzi cu folosință publică.....	77
3.6.2	V 2 - Subzona spațiilor verzi de protecție.....	80
3.7	S - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ.....	82
3.8	CC - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ.....	85
3.9	G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ.....	89
3.9.1	G1 - Subzona cimitirelor.....	89
3.9.2	G2 - Subzona echipării tehnico-edilitare.....	93
3.9.3	G3 - Subzona de depozitare resturi vegetale și dejecții animaliere.....	96
3.10	EX - ZONE SITUATE ÎN EXTRAVILAN.....	98
3.10.1	EX1 - Subzona destinată agriculturii.....	99
3.10.2	EX2- Subzona destinată apelor.....	102
3.10.3	EX3- Subzona destinată pădurilor.....	104
4	INTRAREA ÎN VIGOARE SI REGLEMENTAREA SITUATIILOR TRANZITORII.....	106
4.1	Intrarea în vigoare.....	106
4.2	Reglementarea situațiilor tranzitorii.....	106

URBAN OPEN G.I.S.

**PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBÂRȘIA**

**Regulament Local
De Urbanism**

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) La emiterea autorizațiilor de construire se va asigura respectarea cadrului legal aplicabil care stabilește 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.
- (5) Pentru investițiile caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau care nu se încadrează în reglementările aprobate, respectiv pentru investițiile pe terenuri care prezintă caracteristici speciale, atipice unității teritoriale de referință din care fac parte, prin geometri neregulate, incompatibile cu structura și parametrii zonei și unde este necesară modificarea limitelor parcelelor respective, administrația publică locală, în mod justificat, poate solicita prin certificatul de urbanism, elaborarea de PUZ sau PUD

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBÂRȘIA

Regulament Local
De Urbanism

- (6) Pentru imobilele clasate ca monumente istorice sau cele 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 Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale și a altor studii speciale, cazuri specificate în conținutul regulamentului.

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

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBÂRȘIA

Regulament Local
De Urbanism

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 pajiștilor
- (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.

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBÂRȘIA

Regulament Local
De Urbanism

- (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 legii¹.
- (7) Introducerea de noi terenuri agricole în intravilanul comunei se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate 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 hidrogeologica 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 ²

- (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.

¹ Potrivit art.5 din OUG nr.34/2013

² Conform Legii apelor 107/2006 și HG 930/2005

URBAN OPEN G.I.S.

**PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBÂRȘIA**

**Regulament Local
De Urbanism**

- (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 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 naturii³.
- (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 protejate⁴.
- (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) Pe teritoriul comunei Obârșia nu există monumente cu caracter arheologic înscrise în Lista Monumentelor Istorice din România sau în Repertoriul Arheologic Național.
- (2) 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

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

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

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBÂRȘIA

Regulament Local
De Urbanism

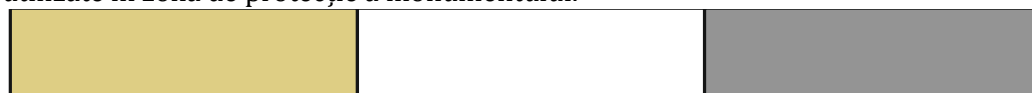
- (3) Autorizațiile de construire și desființare a construcțiilor reprezentând monumente istorice, inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil – teren și/sau construcții, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor, stabilite potrivit legii, se emit în baza avizului Ministerului Culturii și Identității Naționale (sau DJC Olt după caz).
- (4) Intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:
 - 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.
- (5) 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.
- (6) 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.
- (7) 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
- (8) Zona de protecție a monumentului clasificat este stabilită potrivit studiului istoric de fundamentare elaborat de arh.Doina Bubulete.
- (9) 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.

URBAN OPEN G.I.S.**PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBÂRȘIA****Regulament Local
De Urbanism**

- 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 .
- (10) Reguli referitoare la imaginea arhitecturală; finisaje exterioare; culori
- a) Se interzice utilizarea modelelor de tip „cabană de munte”, a celor supradimensionate sau cu volumetrii zbuciumate, a frontoanelor informe, a tâmplăriilor din PVC sau metalice, a acoperișurilor 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, roșu, - sau prea închise - vișiniu -, 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) În zona de protecție a monumentului 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: ocru, alb și gri, obligatoriu a fi utilizate în zona de protecție a monumentului.



- e) Paleta de culori exemplificativa pentru inelitori



- f) Pentru inelitorile în panta: la monumente și clădirile din zona lor de protecție se vor utiliza materialele tradiționale (tigla ceramică, tablă 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) În zona de protecție a monumentului istoric construcțiile vor avea de regulă volumetrii, finisaje și culori tradiționale și nu se vor utiliza culori de accent.
- i) În afara zonei de protecție a monumentelor se admit culori de accent care să reprezinte maxim 15% din suprafața sfecărei fațade.

URBAN OPEN G.I.S.

**PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBÂRȘIA**

**Regulament Local
De Urbanism**

- (11) 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.
- (12) 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.
- (13) 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.
- (14) 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).
- (15) 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 improprii 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

URBAN OPEN G.I.S.

**PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBĂRȘIA**

**Regulament Local
De Urbanism**

proiectare a riscului la inundatii si elaborarii unui plan de evacuare în caz de risc. Pentru reducerea pagubelor materiale, aceste cladiri se recomanda sa fie executate fara subsol si 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, surprari 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 risce elaborate, 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.
- (6) Autorizarea executării construcțiilor care prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, altele decât cele de tip Seveso, se poate eventual face numai pe baza unui

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBÂRȘIA

Regulament Local
De Urbanism

Plan Urbanistic Zonal și a unui studiu de impact elaborate, supuse consultării publice și aprobate conform prevederilor legale.

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 branșare este prevăzută o extindere a rețelelor publice de distribuție să solicite realizarea efectivă a extinderii, anterior autorizării construcției.
- (3) Terenurile destinate, prin documentatii de urbanism aprobate, creării 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. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime.
- (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 minime:
 - Acces carosabil la drum public sau privat (vezi 2.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii)
 - Front la stradă minim admisibil pentru funcțiunea dorită

URBAN OPEN G.I.S.

**PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBÂRȘIA**

**Regulament Local
De Urbanism**

- Suprafata minima admisibila 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 și evacuarea deșeurilor menajere;
 - Respectarea condițiilor specifice zonelor de risc;
- (3) Dacă o parcelă nu îndeplinește condițiile de construibilitate de la alin. (2), aceasta se poate considera construibilă 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 comuna, în baza solicitărilor emise de entitățile avizatoare se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare, cu avizul autoritatii 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 simplificare, în prezentul regulament este considerată parcelare 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 înaintea dezmembrării 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 prevăzute în RLU pot deveni (majoritar) construibile prin comasare și reparcelare.

URBAN OPEN G.I.S.

**PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBÂRȘIA**

**Regulament Local
De Urbanism**

- (11) Parcelarea și reparcelarea, în cazul în care rezulta 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 prezentului Regulament. 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.

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 natural⁵ 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 străzii) 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 alineatelor 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.

⁵ Vezi art.604 Cod Civil

- (4) Pe terenurile cu panta mai mare de 15% este obligatorie amplasarea constructiei cu latura lunga pe linia de cea mai mare panta. Exceptie pot face constructiile care prin caracteristicile lor nu constituie bariere în curgerea naturala a apelor meteorice.

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 caracteristice 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) Definitia pentru subsol, demisol, mansarda sunt cuprinse în anexa 2 – Glosar la prezentul regulament.
- (4) În cadrul tuturor zonelor reglementate prin prezentul PUG constructiile 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) In niciun caz nu se va admite depasirea inaltimei maxime reglementate la nivelul UTR/zone 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 realizeaza atat prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, prin orientarea corecta a construcțiilor conform cerințelor funcționale cat 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 indeplinirea urmatoarelor cerințe:
 - Asigurarea insoririi (inclusiv aport termic)
 - Asigurarea iluminatului natural
 - Asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spațiile inchise (confort psihologic)
 - Asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, rezolvabile prin mijloace urbanistice (lacase de cult) sau programe de arhitectura (majoritatea construcțiilor)

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.

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBÂRȘIA

Regulament Local
De Urbanism

- (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 interzisă⁶.
- (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 împrejmuire 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 interzice amplasarea structurilor de vânzare de dimensiuni medii/mari (Scm >400mp) cu fațade oarbe spre stradă

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

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

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, colonite, 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 împrejurimi, tâmplărie, stâlpi, balustrade
 - Utilizarea unor elemente specifice: prispe, foișoare
 - Acoperisuri cu volumetrie simplă, în general în patru ape, cu pante între 250-400.
- (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 alinelor precedente.



- (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.



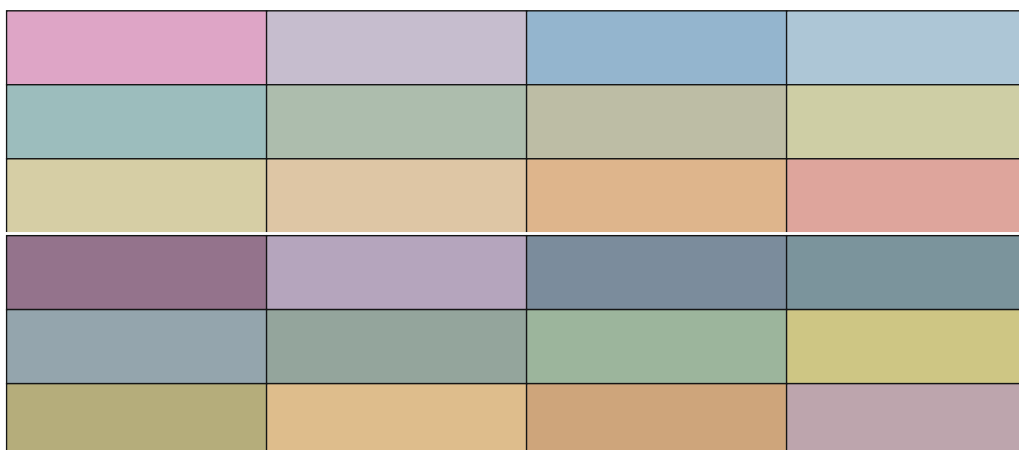
- (10) Figura următoare constituie o exemplificare de paletă de culori pale pentru finisaje exterioare de suprafață, utilizabile alături de culorile tradiționale în afara zonei de protecție a monumentului.

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBÂRȘIA

Regulament Local

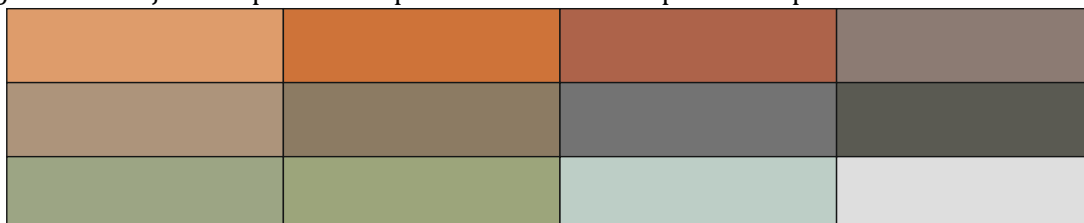
De Urbanism



(11) Pentru invelitorile în panta:

- In afara zonei de protecție a monumentelor, se recomanda utilizarea materialelor traditionale sau a inlocuitorilor materialelor traditionale (tigla metalica, tigla de beton, sindrila bituminoasa, tabla plana vopsita etc)cu finisaj mat în gama de culori a finisajelor traditionale. Exceptiile pot fi permise numai în baza unor PUZ-uri care stabilesc o gama unitara si obligatorie de finisaje si gama coloristica pentru un ansamblu.

(12) Mai jos este prezentata paleta de culori exemplificativa pentru invelitori.



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 protejate⁷.

⁷ Vezi Glosar

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
- In cazul functiunilor publice sau de interes public care creaza aglomeratie sau ale caror cerinte de program impun retrageri majorate (scoli, spitale etc) prevaleaza cerinta functionala daca nu se incalca regula calcanului
- In cazul în care se stabileste o valoare fixa a retragerii se aplica acest criteriu (de regula în zone de extindere a intravilanului sau în zone de parcelare/reparcelare) – cu exceptia functiunilor publice, la care se aplică alineatul precedent
- In cazul în care este posibila stabilirea unui regim local de aliniere (constructiile adiacente au cvasi-aceeasi retragere) prevaleaza criteriul local daca nu intervine niciunul dintre criteriile precedente; retragerea noii cladiri va respecta de regula retragerea cladirilor adiacente (criteriu recomandat); se mai poate lua în considerare amplasarea potrivit retragerii medii caracteristice strazii; în cazuri bine justificate se admite (dar nu se recomanda) stabilirea altei retrageri, care inasa trebuie sa se incadreze în limitele retragerii minime si maxime admisibile
- În cazul în care cladirile adiacente au retrageri diferite se ia în considerare retragerea medie (caracteristica) a imobilelor de pe strada respectiva (criteriu recomandat); varianta de stabilire a retragerii: se va prelua retragerea unuia dintre imobilele adiacente cu incadrarea în limita minima si maxima de retragere; varianta acceptata: stabilirea altei retrageri, care inasa se incadreaza în limitele retragerii minime si maxime admisibile, sau este justificată de specificul functiunii

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBÂRȘIA

Regulament Local
De Urbanism

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:

- Terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m fara a depasi 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;
- Pentru respectarea intimitatii, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2.00 m față de limitele laterale ale parcelei (exceptie: 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 intimitatii)

2.4.2 Depășirea aliniamentului

(1) 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

2.4.3 Amplasarea față de limitele laterale

2.4.3.1 Banda de construibilitate și edificabilul

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

(2) Aliniamentul posterior (de fund de lot) este de regulă amplasat la minim 5,00 m de limita de fund a parcelelor. Aliniamentul posterior poate fi majorat astfel încât să se asigure față de limita de hotar o retragere a clădirilor de minim ½ din înălțimea la streșină /cornișă.

(3) Anexele parter ale construcțiilor, cu înălțimea la streșină /cornișă maxim 3,0 m, care nu produc dezagremente se pot amplasa în afara benzii de construibilitate

2.4.3.2 Criteriile de stabilire a amplasării construcțiilor față de limitele laterale și posterioare

(1) Criterii de stabilire a amplasării față de limitele laterale și posterioare sunt:

- Regula calcanului
- Regimul de construire
- Condițiile de cod civil
- Condițiile de însorire
- Circulația carosabilă și parcare în interiorul incintei
- Necesitatea separațiilor funcționale

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBÂRȘIA

Regulament Local
De Urbanism

- Reglementarile de protecție la incendiu
 - Reglementari de protecție sanitara si alte reglementari de protecție a mediului
- (2) Criteriile se aplică cumulativ
- (3) Prin excepție de la articolele anterioare se permite micșorarea distanțelor minime doar pentru lucrări de consolidare, reconstruire, reparare, reabilitare, protejare, restaurare și/sau de conservare a clădirilor de orice fel, cu condiția menținerii suprafeței construite la sol, a suprafeței desfășurate precum și a regimului de înălțime existente, și numai în cazul menținerii folosinței actuale.

2.4.3.3 Regula calcanului si exceptiile sale

- (1) In cazul existentei unui calcan al unei cladiri principale pe hotar în fasia edificabila este obligatorie alipirea la acel calcan (regula calcanului). Pentru alipirea la calcan este necesara o expertiza tehnica în conditiile legii. Pentru alipirea la calcan nu este necesar acordul vecinului, daca nu se impun lucrari pe proprietatea acestuia (de exemplu subzidiri).
- (2) Exceptii de la regula calcanului:
- In zonele cu regim de construire inchis nu se admit exceptii
 - In zonele cu regim de construire deschis (discontinuu) se admit urmatoarele exceptii:
 - Exceptia 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/ streășină a construcției dar nu mai puțin de 5,00 metri sau în baza unui PUD.
 - Exceptia de precaritate (în cazul în care constructia existenta pe hotar este în stare rea si necesita desfiintare) se admite ignorarea calcanului numai daca configuratia parcelarului permite retragerea de la limita în discutie – poate fi necesar un PUD care sa analizeze optiunile de amplasare relativa a constructiilor.

2.4.3.4 Conditile de cod civil

- (1) Distanța minima prevazuta de codul civil între constructie și limita de hotar (60 cm) nu se aplica pe parcursul prezentului regulament. Distanța minima admisibila în baza prezentului regulament între o constructie și limita de proprietate laterala și posterioara este de 1,0 m, masurat perpendicular pe limita de proprietate, de la limita finisajului exterior al zidului până la limita de proprietate înscrisa în Cartea Funciara. Distanța minima se admite în cazul zidurilor în care nu sunt practicate ferestre cu vedere. Se considera ferestre fara vedere ferestrele cu parapet minim de 1,80 m și ferestrele fixe executate din materiale care nu permit vederea în mod permanent.
- (2) In cazul zidurilor în care sunt practicate ferestre cu vedere precum și în cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor și teraselor distanța minima fata de hotar va fi, potrivit Codului Civil, de 2,0 m.

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBÂRȘIA

Regulament Local
De Urbanism

- (3) Picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu în curtea proprie; distanta între proiectia acoperisului (inclusive jgheaburi) și imprejuririle spre vecini va fi de cel puțin 0,1 m și vor fi montate obligatoriu opritori de zapada. Lipsa parazapezilor se admite (chiar dacă nu este recomandată) numai dacă distanta dintre streasina și hotar este de minim 0,50 m.
- (4) În zonele în care amplasarea cladirilor se poate face pe aliniament se admite orientarea pantelor invelitorii spre trotuar cu condiția montării unui sistem de colectare a apelor meteorice cu dirijare în canalizarea pluvială și montării parazapezilor.

2.4.3.5 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 iarnă⁸. Condiții de însorire sunt obligatorii și pentru alte funcțiuni protejate (învățământ, sănătate etc⁹).
- (2) Condiția de însorire este satisfăcută de respectarea între clădiri (limitele edificabilului cladirilor) 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.

2.4.3.6 Circulația carosabilă și parcare în interiorul incintei

- (1) Circulația carosabilă în interiorul incintelor este necesară pe criteriile 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.

2.4.3.7 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.

2.4.3.8 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 fășii

⁸ Conform OMS 119/2014

⁹ Ibidem

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 m lățime 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.
- (4) Se impune obligativitatea solicitării prin certificatele de urbanisme emise de autoritatea publică locală :
 - A avizelor de securitate la incendiu pentru acele investiții/obiective care se încadrează în prevederile art.1, alin. (1) din H.G. nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu, coroborat cu prevederile art.30, alin(1) și (2) din Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată
 - A avizelor de protecție civilă pentru acele investiții/obiective care se încadrează în prevederile H.G. nr. 862/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, coroborat cu prevederile art. 30, alin (1) și (3) din Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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 parcelelei.
- (3) Prin excepție de la articolele anterioare se permite micșorarea distanței minime doar pentru lucrări de consolidare, reconstruire, reparare, reabilitare, protejare, restaurare și/sau de conservare a clădirilor de orice fel, cu condiția menținerii suprafeței construite la sol, a suprafeței desfășurate precum și a regimului de înălțime existente, și numai în cazul menținerii folosinței actuale.
- (4) 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 construcției¹⁰.
- (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 accese pietonale se înțeleg 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, actelor între vii și/sau obiceiului locului.
- (4) 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.

¹⁰Pentru utilizările care presupun accesul publicului (clienților) este obligatoriu accesul direct din drumurile publice

- (5) Pentru ca o parcelă să fie construibilă este obligatoriu ca accesul să fie reglementat legal și urbanistic, respectiv :
- Reglementat legal = înscris într-un act valabil față de terți (înscris în CF)
 - Reglementat urbanistic = care respectă regulile urbanistice valabile pentru amplasamentul respectiv – reguli înscrise într-o documentație de urbanism aprobată – fie ea PUG sau PUZ
- (6) 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 m¹¹ 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.
- (7) Regula minimă de la alineatul precedent nu se aplică în cazul servitutelor în favoarea mai multor parcele (sau drumurilor în coproprietate). În acest caz intervine obligativitatea reglementării ca la orice circulație publică sau asimilabilă circulației publice .
- (8) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute reglementată urbanistic, conform destinației construcției
- (9) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- (10) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (11) 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.
- (12) Accesul pietonal vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap, care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- (13) 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. Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole, borduri, etc.

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.

¹¹ Potrivit P118-99; vezi și punctul Reglementările de protecție la incendiu

- (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 exista.
- (4) În zonele de extindere a intravilanului, precum și în zonele de intravilan în care nu exista rețele 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) În cazul adoptării soluțiilor individuale de alimentare cu apă și canalizare se aplică următoarele condiții :
 - Pentru alimentarea cu apă pot și utilizate instalații de capacitate mică de până la 0,2 litri/secundă
 - Pentru canalizare pot fi utilizate instalații de capacitate mică de preepurare
- (6) În scopul folosirii raționale și protejării calității resurselor de apă, utilizatorii de apă au următoarele obligații:
 - Să adopte tehnologii de producție cu cerințe de apă reduse și cât mai puțin poluante, să economisească apa prin recirculare sau folosire repetată, să elimine risipa și să diminueze pierderile de apă, să reducă poluanții evacuați o dată cu apele uzate;
 - Să urmărească, prin foraje de observații și control, starea calității apelor subterane din zona de influență a stațiilor de epurare, depozitelor de substanțe periculoase, produse petroliere și a reziduurilor de orice fel.
- (7) La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip PUZ sau PUD se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor de apă-canal
- (8) 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.
- (9) 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 deservei una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.
- (10) Pentru reducerea cantității de deseuri se recomandă compostarea deșeurilor menajere organice.
- (11) Pentru depozitarea gunoierului de grajd și a dejectiilor lichide se vor pastra 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 Racordarea la rețelele edilitare

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (2) Prin derogare de la prevederile alineatului precedent, cu avizul organelor administrației publice competente, este permisă autorizarea dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară, sau se

URBAN OPEN G.I.S.

**PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBÂRȘIA**

**Regulament Local
De Urbanism**

obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

2.6.3 Realizarea de rețele edilitare

- (1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza /finanța de către administrația publică (prin programe europene, după caz), furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin master-plan/proiect tehnic/studiu de fezabilitate elaborat de primărie sau furnizorul de utilități.
- (2) Rețelele edilitare noi și extinderea rețelelor existente se va realiza exclusiv în subteran.
- (3) Rețelele aeriene existente vor fi mutate în subteran pe baza unui calendar ce va fi aprobat de Consiliul Local și în baza unor proiecte coordonate
- (4) 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>suprafata minimă</i>	<i>cuplat</i>	<i>300 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 2 Parcelari/reparcelări - conditii minime de constructibilitate

- (4) Prin excepție, parcelele cu suprafața și/sau deschiderea sub limita minimă sunt construibile doar pentru lucrări de consolidare, reconstruire, reparare, reabilitare, protejare, restaurare și/sau de conservare a clădirilor de orice fel, inclusiv la împrejurimi, precum și a instalațiilor aferente acestora, cu condiția menținerii suprafeței construite la sol, a suprafeței desfășurate precum și a regimului de înălțime existente, inclusiv în cazul schimbării folosinței dacă noua folosință corespunde prevederilor regulamentului local de urbanism în vigoare.

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 centrală/zonelor cu concentrare de dotari publice.

2.8.1.1 Cerințe minime de spații de parcare pe raza comunei Obârșia

- (1) Construcții administrative, birouri
 - a) câte un loc de parcare la 50 mp suprafața construită desfășurată;
 - b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:
 - Un spor de 30% pentru vizitatori
 - Atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea și câte 1 loc de parcare la 10 locuri în sala și 1 loc de parcare pentru autocare.
- (2) Construcții financiar-bancare
 - a) Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 50 mp suprafața construită desfășurată și un spor de 50% pentru clienți
 - b) În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBÂRȘIA

Regulament Local
De Urbanism

(3) Constructii comerciale

- 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 în 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.
- b) La cele rezultate la punctul a), pentru complexe sportive, stadioane, sali de sport (competitii) se va adauga, in functie de capacitatea constructiei, un numar de 124 locuri de parcare pentru autocare.

URBAN OPEN G.I.S.**PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBÂRȘIA****Regulament Local
De Urbanism**

- (9) Constructii si amenajari de agrement
- 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.
 - Pentru cluburi va fi prevazut cate un loc de parcare la 2 membri ai clubului (doua locuri).
- (10) Constructii de turism
- 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.
 - Pentru moteluri se vor asigura 1 loc de parcare la 2 locuri de cazare.
- (11) Constructii de locuinte
- 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
 - la numarul de locuri de parcare pentru locatari se adauga in supliment de 10% pentru vizitatori
- (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.
- (14) Se recomandă amenajarea parcajelor la sol pentru autoturisme în sistem de parcaje ecologice. Parcarea ecologică se referă la o serie de tehnici aplicate simultan pentru a reduce suprafața impermeabilă totală a unui spațiu de parcare, a micșora temperatura la nivelul suprafeței și a menține o insulă verde în zonele aglomerate.
- (15) Tipuri de materiale utilizate la realizarea parcărilor ecologice:
- Pavajul permeabil** – îmbrăcămintea rutieră care permite infiltrarea apei – fie ca e vorba de pavele montate distanțat pentru a permite infiltrarea apei fie ca e vorba de dale ecologice (pavele tip grila). Permit umplerea golurilor cu pietris/criblura sau cu gazon.
 - Sistemele grilă sau zăbrele** – sunt structuri de beton sau plastic rigid, umplute cu pietriș sau vegetație.
 - Betonul poros** – este asemănător cu betonul convențional ca structură și formă, cu excepția faptului că materialele fine au fost înlăturate, permițând infiltrarea apei din precipitații prin spațiile goale. La nevoie poate fi alternat cu suprafețe normale de beton – caz în care benzile de beton poros inlocuiesc sistemele clasice de colectare a apelor pluviale
 - Sistemele de pavaje ecologice permit infiltrarea în sol a apei după traversarea unui strat de pietris care actioneaza ca un filtru.

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBÂRȘIA

Regulament Local
De Urbanism

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) Se recomandă ca plantarea spațiilor verzi să se facă în proporție de minim 80% cu specii locale, adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice;
- (3) În baza Convenției privind Diversitatea biologică ratificată prin Legea 58/1994 la plantarea spațiilor verzi se vor exclude speciile considerate invazive; excepții de la această regulă se admit numai în baza unui aviz de specialitate, potrivit legislației în vigoare
- (4) 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
- (5) 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.
- (6) La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, se vor planta arbori dacă prospectul permite amplasarea de spații verzi de aliniament.
- (7) Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea 343/2007.
- (8) Perdelele forestiere de protecție vor avea o lățime minimă de 10,0 m.

2.8.2.1 Procente minime de spații verzi pe funcțiuni obligatoriu de asigurat în incinte pe raza comunei Obârșia:

- (1) Prezentele norme generale sunt completate de prevederile specifice la nivelul Zonelor funcționale și UTR-urilor; în cazul în care în cadrul Zonelor funcționale și UTR-urilor sunt specificate procente mai mari de spații verzi se aplică prevederile specifice.
- (2) Construcții administrative, birouri, construcții financiar-bancare
 - Minim 15%
- (3) Construcții comerciale
 - Minim 5%
- (4) Construcții de cult
 - Minim 25%
- (5) Construcții culturale
 - Sali de expoziții, reuniuni, muzee, biblioteci, cinematografe, etc. : minim 10%
 - Celelalte categorii de construcții culturale : minim 20%
- (6) Construcții de învățământ - spațiile verzi amenajate vor reprezenta minim 20% din suprafața incintei;
- (7) Construcții de sănătate - spațiile verzi amenajate vor reprezenta minim 15% din suprafața incintei;
- (8) Construcții sportive - minim 30% din suprafața incintei;
- (9) Construcții și amenajări de agrement, construcții pentru turism/agroturism - minim 25% din suprafața incintei;
- (10) Construcții de locuințe - spațiile verzi (gradina de fatada, gradina de legume, livada, vie) vor reprezenta minim 40% din suprafața incintei

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBÂRȘIA

Regulament Local
De Urbanism

- (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.
- (5) 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 pemite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (6) Servicii publice și spații comerciale :
 - 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.
 - In cazul în care funcțiunea impune măsuri de protecție se pot admite împrejmuirile mai înalte orientate spre spațiul public
- (7) 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 PRESCRIPȚII 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 PENTRU LOCUIRE ȘI SERVICII COMERT

IS - ZONA DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL

- **IS 1** - Subzona echipamentelor publice, în domeniul administrativ, financiar-bancar comerț-servicii
- **IS 2** - Subzona construcțiilor de cult;
- **IS 3** - Subzona construcțiilor de învățământ;
- **IS 4** - Subzona construcțiilor de sănătate și servicii sociale
- **IS 5** - Subzona construcțiilor decultură

L - ZONA LOCUINTELOR ȘI FUNCȚIUNILOR COMPLEMENTARE

- **L 1** - Subzona locuințelor indiviSduale
- **L 2** - Subzona locuințelor individuale amplasate în vecinătatea cursurilor de apă

A - ZONA ACTIVITĂȚILOR AGROZOOTEHNICE

V - ZONA VERDE, DE SPORT SI AGREMENT

- **V 1** - Subzona spațiilor verzi cu folosință publică
- **V 2** - Subzona spațiilor verzi de protecție

S - ZONE CU DESTINATIE SPECIALA

CC - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALĂ ȘI INFRASTRUCTURĂ TEHNICĂ

- **G 1** - Subzona cimitirelor
- **G 2** - Subzona echiparii tehnico-edilitare
- **G 3** - Subzona de depozitare resturi vegetale și dejecții aniamaliere

EX - ZONE SITUATE în EXTRAVILAN

- **EX1** - Subzona destinată agriculturii
- **EX2** - Subzona destinată apelor
- **EX3** - Subzona destinată pădurilor

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBÂRȘIA

RegulamentL o c a l
De Urbanism

Fiecare zonă și subzonă 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- Împrejmuiri;

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, Scoala, Grădiniță, piață agro alimentară, servicii comerciale precum și locuințe.

Pentru patru dintre cele cinci 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.



Sat Câmpul Părului

Sat Tabonu

Sat Obârșia Nouă

Sat Obrârșia Veche

Prevederile prezentului capitol se completează cu prevederile specifice funcțiilor, cuprinse la categoriile: IS, L, V.

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 investiții
 - Sedii societăți financiare nebankare (de credit, de leasing, amanet, cooperative de credit, case de ajutor reciproc etc)
 - Sedii societăți de asigurări, brokeraj
 - Comerț en detail: comerț alimentar și nealimentar având $S_{com} < 400$ mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc
 - Magazin general sau supermarket cu $S_{com} < 1500$ 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 școlare (care pot deservi atât unitatea de învățământ cât 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 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
- 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.)

URBAN OPEN G.I.S.

**PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBĂRȘIA**

**Regulament Local
De Urbanism**

- Anexe pentru depozitarea produselor agricole (pățul, 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
 - Sedii ale întreprinderilor de gospodărie comună (numai activități compatibile cu zona centrală)
- 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 desfac bauturi alcoolice
- Localuri noi de alimentație publică care desfac bauturi alcoolice cu condiția să fie amplasate la minim 100 m de imobile existente cu destinație lacasuri de cult, spitale, unități de ocrotire a minorilor și unități de învățământ pentru minori
- Unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate cu condiția să se amplaseze la minim 100 m de unități de ocrotirea minorilor și unități de învățământ pentru minori

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- activități poluante, cu risc tehnologic, incomode prin traficul generat sau care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând 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 excepția anexelor funcționale, chioșcurilor și tonetelor executate pe bază de standard local aprobat
- 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.

URBAN OPEN G.I.S.

**PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBÂRȘIA**

**Regulament Local
De Urbanism**

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**

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea constructiilor se va face retrasa de la aliniament cu respectarea regulilor generale de la capitolul **2.4.1 Amplasarea 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 modificarile 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 capitolele **2.4.3 Amplasarea 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;

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBĂRȘIA

Regulament Local
De Urbanism

- Pentru anexele parter cu înălțimea la streasina/cornisa de maxim 3,0 m care nu produc nici un fel de dezagregamente 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

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 înșorirea¹², caz în care distanțele de amplasare față de 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 PUD cu studiu de înșorire sau, după caz, prin studiu de înșorire.
- 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 înșorire 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.

¹²De exemplu clădiri de învățământ

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.

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 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**
- Culorile de accent vor putea reprezenta maxim 15% din suprafața fiecărei fațade.

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
- Bransamentele 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,V)

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

- CUT maxim = 1,5 mp ADC/mp teren fără a depăși CUT maxim specific funcțiunii (vezi capitolele IS,L,V)

3.2 M – ZONE MIXTĂ PENTRU LOCUIRE ȘI SERVICII/COMERȚ**SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI**

Zona mixta este definită în general ca zona de conversie funcțională, de regula din locuire în funcțiuni din sectorul terțiar (servicii). Datorită realizării treptate și parțiale a conversiei rezultă o mixtă funcțională care da caracterul particular al zonei. Zona de locuințe individuale cu sau fără spații cu altă destinație înglobate și de servicii diverse compatibile cu locuirea, cu regim de înălțime P- P+2, amplasate pe artere aparținând 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,

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBÂRŞIA

Regulament Local
De Urbanism

- Sedii ale unor companii și firme;
- Clădiri de birouri
- Oficii poștale
- Sedii de bănci, fonduri de investitii
- Sedii societati financiare nebankare (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;
- Locuințe individuale:
 - Cu partiu special care includ spații pentru profesioni libérale
 - 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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor de amplasare, echipare si configurare precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului prevazute de prezentul regulament. în cazul mansardarilor, suprafata a nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafata nivelului curent (se va lua în calcul numai portiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).
- Anexe ale locuințelor cu conditia sa nu produca dezagremente și sa nu ocupe mai mult de 20% din suprafata unei incinte (gospodăriei):
 - 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 conditia sa se asigure, după caz, distanțele de protecție față de vecinătăți:
 - Hală agroalimentară
 - Piețe volante
 - Târg periodic

URBAN OPEN G.I.S.

**PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBÂRȘIA**

**Regulament Local
De Urbanism**

- 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 desfac bauturi alcoolice
- Localuri noi de alimentație publică care desfac bauturi alcoolice cu condiția să fie amplasate la minim 100 m de imobile existente cu destinație lacasuri de cult, spitale, unități de ocrotire a minorilor și unități de învățământ pentru minori
- Unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate cu condiția să se amplasaze la minim 100 m de unități de ocrotirea minorilor și unități de învățământ pentru minori
- Panouri publicitare cu condiția respectării regulamentului local de publicitate

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- Orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2
- Orice utilizări ce produc dezagremente sau de natură să deprecieze zona
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- 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

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 recomandă parcele având minim **500 mp** și un front la strada de minim **12.00 metri**;
- 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 clădirilor se va face în condițiile capitolului **2.4.1 Amplasarea față de aliniament** cu următoarele precizări:

- Pentru echipamentele publice și 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 IS)

- Pentru locuințe retragerea minimă admisibilă este de 3,0 m dacă nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului; retragerea maximă recomandată este de 10,0 m de la aliniament; excepție fac construcțiile amplasate la drumurile clasificate(DJ,DC) la care se aplică prevederile OUG 43/1997 cu modificările ulterioare dacă prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel;
- 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;

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:

- 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 streșină/cornisa de maxim 3,0 m care nu produc nici un fel de dezagregamente 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 :

- Retragera față de una dintre limitele laterale va fi minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streșină dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI sau de însorire nu impun mai mult.
- Retragera minimă față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streșină dar nu mai puțin de 5,0 m.

URBAN OPEN G.I.S.

**PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBĂRȘIA**

**Regulament Local
De Urbanism**

- Retragerea 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 însorirea¹³, 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.
- 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.

Construcțiile cu alte utilizări decât cele publice:

- 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.
- Retragerea minimă față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ 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 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).

¹³De exemplu clădiri de învățământ

- 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 distanța de maxim 250 metri;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Pentru locuințe: înălțimea maxima admisibilă la streșină 7,00 metri (P+1)
- Pentru locuințe 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
- Pentru celelalte funcțiuni permise: înălțimea maxima admisibilă la streșină 12,00 metri (P+2)

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
- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerența" și "eleganța";
- 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 viitoare 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 %

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

- Pentru înalțimi de P+1 CUT maxim = 0,9 mp ADC /mp teren
- Pentru înalțimi de P+1+M CUT maxim = 1,20 mp ADC /mp teren
- Pentru înalțimi de P+2 CUT maxim = 1,35 mp ADC /mp teren

3.3 IS – ZONA INSTITUTIILOR PUBLICE SI DE 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 echipamentelor publice, în domeniul administrativ și financiar-bancar, comerț-servicii
- IS 2 – Subzona construcțiilor de cult
- IS 3 – Subzona construcțiilor de învățământ
- IS 4 – Subzona construcțiilor de sănătate și servicii sociale
- IS 5 – Subzona construcțiilor de 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 echipamentelor publice, din domeniul administrativ, financiar-bancar, comerț-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, unități deconcentrate ale ministerelor, serviciul de evidență a persoanei, sedii ale serviciilor descentralizate în subordinea primăriei, etc);
- Sedii ale unor firme, servicii financiar-bancare;
- Servicii sociale și colective;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBÂRŞIA

Regulament Local
De Urbanism

- Comerț cu amanuntul, servicii personale, alimentatie publica, parcaje precum si cladiri multifunctionale 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 functionale în cazul cladirilor/incintelor care nu corespund exigentelor functionale, de reprezentare sau celor de rezistenta si stabilitate
- Spații plantate

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Structuri de primire turistică cu conditia sa nu depaseasca 20 locuri de cazare
- Alimentație publică în unități de mici dimensiuni (cu conditia ca SCD sa fie cuprinsa intre 150 mp si 400 mp): cofetării-patiserii, cafelele, baruri, fast-food, bistro, pizzerie, restaurant etc
- Benzinării cu conditia sa nu depaseasca 4 pompe
- Vulcanizări, spălătorii auto cu conditia sa nu depaseasca 3 posturi precum și care soluționează integral în incintă spațiile de staționare și manevră auto
- Alte functiuni, cu conditia reglementarii 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<Scm<1500 mp)
 - Magazin materiale de construcții (exclus materiale în vrac) cu Scm<400 mp

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 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 15.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente;

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBÂRȘIA

Regulament Local
De Urbanism

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea cladirilor la aliniament este permisa numai în cazul în care sunt indeplinite simultan următoarele conditii:
 - Cladirile existente pe parcelele adiacente sunt dispuse la aliniament
 - cladirile propuse nu creaza aglomeratie de persoane
 - nu este afectat domeniul public (deschidere usi, rampe, trepte, etc)
- În cazul strazilor cu fronturi discontinue retrase fața de aliniament se va respecta retragerea existenta pe parcelele adiacente (care nu sunt parcele de colt) cu incadrarea în limitele minime si maxime de mai jos:
 - Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 5,0 m si maxim 10,0 m;
 - Retragera în cazul altor functiuni va fi minim 3,0 m si maxim 10 m
- In cazul existentei în banda de construibilitate a calcanelor exista obligatia realizarii cladirii noi astfel incat sa acopere calcanele vizibile din circulatia publica.

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** si cap. 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 fața de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 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;
- Retragera 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 minima dintre clădirile de pe aceeași parcela va fi egala cu înălțimea la cornișe 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 constructii nu are orientata spre cealalta incaperi cu conditii specifice de insorire

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;
- Numarul 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.

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 activități 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 maximă 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

URBAN OPEN G.I.S.**PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBĂRȘIA****Regulament Local
De Urbanism**

- Bransamentele se vor realiza obligatoriu ingropat.se va asigura în mod special captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publica de canalizare;
- Pentru institutiile si echipamentele publice se vor asigura suplimentar si surse de energie si de apa independente de rețelele publice precum si un sistem integrat de comunicatii prin cabluri ingropate; pentru spital vor fi asigurate doua surse independente de energie

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor identifica, proteja si pastra în timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0 m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul taierii unui arbore se vor planta în schimb alti 10 arbori în perimetrul spatiilor plantate publice din apropiere
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje.
- 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, cafenele 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 mp ACD/mp

3.3.2 IS 2 - Subzona activităților legate de culte**SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI**

Echipeamente publice din domeniul practicării și administrării cultelor religioase, amplasate în zona centrală C sau dispersate în teritoriul comunei.

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Lăcașuri de cult
- 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);
- Mobilier stradal
- Parcaje
- Spații libere pietonale
- Spații plantate

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Alimentație publică (cantină) - se poate amplasa numai dacă nu se încadrează în următoarele cazuri:
 - Admite accesul publicului în mod permanent sau după orele 22:00 și care poate produce astfel disconfort locuitorilor;
- Capele mortuare (amplasate în afara incintei cimitirelor sau amplasate în cimitire și nereglementate odată cu acesta)
- 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.
 - Mânăstiri, 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

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBÂRȘIA

Regulament Local
De Urbanism

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 lacasurile de cult terenul minim se recomanda a fi de 800 mp, cu un front la stradă de minim 18.00 metri sau functie de caracteristicile cultului;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea cladirilor se va face retrasa de la aliniament **2.4.1 Amplasarea față de aliniament**
- Amplasarea lacasurilor de cult si a serviciilor cu adresabilitate mare se va face retrasa de la aliniament cu minim 6,00 m;
- Pentru alte utilizări se va respecta retragerea caracteristică străzii, fiind de 3,0 m daca nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului; retragerea maxima recomandată este de 10,0 m de la aliniament;
- La construcțiile amplasate la drumurile clasificate (DJ, DC) se aplică prevederile OUG 43/1997 cu modificarile ulterioare ,dacă prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel.

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** si cap. **2.4.4 Amplasarea față de limita posterioară** cu următoarele precizări:

- Distanța dintre cladirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- Cladirile destinate altor culte se vor amplasa, de regula, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la comișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- Retragera față de limita posterioara va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- Cladirile care nu au functiuni care creaza aglomeratie se vor alipi de calcanele cladirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanța de maxim 20.00 metri de la aliniament cu exceptiile mentionate la prezentul articol; în cazul în care parcela se învecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se învecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterală a parcelei și avand pe fațada laterală

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBÂRȘIA

Regulament Local
De Urbanism

ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fața de limita opusa 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 daca aceasta constituie linia de separație functionala, cazuri în care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere fața de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- Cuplarea la calcan se realizeaza între cladiri de aceeași categorie (se cupleaza cladiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilitatilor functionale;

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

- Distanța minima 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 constructii are o funcțiune care necesita iluminare naturala distanța minima între cladiri este înălțimea la cornisa a celei mai înalte dar nu mai puțin de 4.00 metri; în cazul în care nici una dintre cladiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între cladiri 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 dizabilitati.

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.

Reglementari pentru celelalte:

- Înălțimea lacasurilor de cult nu se normeaza dar, pentru lacasurile noi, aceasta se stabileste tinând seama de relația cu vecinătatea; se recomandă ca înălțimea la streșină să nu depășească 12,0 m, cu excepția accentelor (turle, clopotnițe etc)
- Pentru alte utilizări (case parohiale, etc) înălțimea maxima admisibila la streșină este de 7,00 metri;
- Înălțimea cladirilor nu va depasi distanța dintre clădire și axul străzii

URBAN OPEN G.I.S.

**PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBÂRȘIA**

Regulament Local

De Urbanism

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 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 **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

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- Conform cerințelor fiecărui cult, fără a depăși 40%

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

- Conform cerințelor fiecărui cult, fără a depăși $CUT=0,8 \text{ mp ADC /mp teren}$

3.3.3 IS 3- Subzona construcțiilor de învățământ**SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI**

Zona construcțiilor, de regulă cu clădiri de maxim P+2 niveluri, în zona centrală sau diseminate în comuna, destinate educației

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Creșe;
- Grădinite cu program redus, normal și prelungit;
- Școli;
- Afterschool
- Licee
- Școli postliceale
- Școli profesionale
- Instituții de învățământ superior
- Camere și 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, pazii etc.
- Construcții destinate practicării sportului și întreținerii fizice în spații închise sau deschise
- Spații verzi amenajate;
- Spații libere pietonale,
- Parcaje;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Mobilier strada

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Puncte comerciale alimentare cu condiția să nu comercializeze țigări, băuturi alcoolice sau alimente daunatoare sănătății copiilor

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 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.

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBÂRȘIA

Regulament Local
De Urbanism

- 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**
- Construcțiile 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 adiacentă este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcții cuplate
- Pentru anexele parter cu înălțimea la streasina/cornișa 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
- Clădirile vor fi retrase față de limitele laterale cu minim ½ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 4,0 m;
- 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 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

- 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

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBĂRȘIA

Regulament Local

De Urbanism

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.

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 fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii, particularităților sitului, de caracterului general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";

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 recomandă utilizarea energiei obținute din surse regenerabile de energie

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBĂRȘIA

Regulament Local
De Urbanism

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 spatiu verde la creșe;
- 75% din suprafața grădinilor și scolarelor 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 împrejmuiri înalte, transparente.
- 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)**

- 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

3.3.4 IS4 – Subzona construcțiilor de sănătate și 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 regulă discontinuu, destinate construcțiilor pentru sănătate și servicii sociale

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Unități medico-sociale;
- Centre de sănătate;
- Centre îngrijire bătrâni (azile);
- Centre recuperare medicală;
- Policlinici;
- Dispensare medicale;

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBĂRȘIA

Regulament Local

De Urbanism

- Cabinete medicale de specialitate;
- Cabinete de medicina de familie;
- Cabinete de fizioterapie
- Laboratoare medicale
- Cabinete stomatologice
- Farmacii si puncte farmaceutice;
- Parcaje la sol si multietajate aferente institutiilor medicale;
- Pentru serviciile dispersate in alte zone functionale se admit conversii numai in functiunile permise in vecinatate sau complementare functiunilor din vecinatate;
- Se admit completări cu funcțiuni complementare precum si cladiri multifunctionale care includ servicii medicale;
- Spații libere pietonale;
- Spații plantate;
- Parcaje;
- Mobilier stradal

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Localuri de alimentatie publica, inclusiv cele care desfac bauturi alcoolice, care necesita 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
- Constructiile cu raza de servire si adresabilitate/frecventare redusa (cabinete medicale individuale/cabinete stomatologice/farmacii și alte asemenea) se pot amplasa si pe parcele avand minim 350 mp și un front la strada de minim 12.00 metri.

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBÂRȘIA

Regulament Local
De Urbanism

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Cladirile care atrag fluxuri semnificative de vehicule si/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 modificarile ulterioare ,dacă prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel;
- 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 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. 2.4.3 **Amplasarea față de limitele laterale** si cap. 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 laterala a 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 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 înaltimea 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;
- 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 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

- In cazul în care una dintre constructii are o functiune care necesita iluminare naturala distanta minima între cladiri este înaltimea la cornisa a celei mai înalte dar nu mai puțin de 4.00 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:

URBAN OPEN G.I.S.**PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBÂRȘIA****Regulament Local
De Urbanism**

- 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;
- Numarul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice;
- 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;
- 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 MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisibilă la streașină 12,00 metri (P+2);

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 viitoare 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.
- Pentru spitale vor fi asigurate două surse independente de energie.

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 recomanda 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 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, 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 mp ADC /mp teren

3.3.5 IS 5- Subzona construcțiilor de cultură

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Echipamente publice din domeniul cultural amplasate în zona centrală C sau dispersate în teritoriul comunei

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Instituții de spectacol în săli închise;
- Case de cultură;
- Muze;
- 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;
- Se admit anexe destinate garajelor, depozitării, pazei etc.
- Se admit construcții destinate practicării sportului și întreținerii fizice în spații închise
- Mobilier stradal;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Spații plantate;
- Parcaje;
- Mobilier stradal

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBÂRȘIA

Regulament Local
De Urbanism

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 dezagregamente
- 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 15,0 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 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. **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

URBAN OPEN G.I.S.**PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBĂRȘIA****Regulament Local
De Urbanism**

- 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.

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 lațime 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).

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 fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii, particularităților sitului, de caracterului general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";

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 OBĂRȘIA

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
- Bransamentele 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 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 ȘI FUNCȚIUNILOR COMPLEMENTARE**

Zona este compusă din următoarele subzone:

- L1-Subzona locuințelor individuale
- L2- Subzona locuințelor individuale amplasate în vecinătatea cursurilor de apă

3.4.1 **L1-Subzona locuințelor individuale**

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Zona de locuințe individuale, cu regim de construire predominant discontinuu (deschis) și regim de înălțime P ÷ P+1 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;
- Spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- Spații libere pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Anexe gospodărești, cu condiția ca acestea să nu ocupe mai mult de 30% 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 fonica, 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.
- Sere și solarii pentru producția legumicolă 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

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

URBAN OPEN G.I.S.

**PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBÂRȘIA**

**Regulament Local
De Urbanism**

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

- Pentru parcele rezervate integral locuirii se admit dimensiunile si suprafetele minime de la capitolul 2.7 **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții**

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea cladirilor se va face la retrasa de la aliniament potrivit caracterului strazii si în conditiile capitolului 2.4.1 **Amplasarea față de aliniament**
- Retragerea locuințelor va respecta retragerea caracteristică străzii sau regimul de aliniere existent în vecinătate; retragerea minima admisibila este de 3,0 m daca nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului;
- Pentru funcțiunile complementare admise, retragerea minimă va fi de 6,0 m (vezi și condiționările specifice de la **IS**)
- În cazul construcțiilor amplasate la drumurile clasificate se aplică prevederile OUG 43/1997 cu modificarile 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:

- Banda de constructibilitate are o adancime de 20,0 m de la retragerea minima admisa, condiția respectării unei retrageri de minim 5,0 metri față de limita posterioară
- 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;
- 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.
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egala 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 minima dintre clădirile de pe aceeași parcela va fi egala 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 constructii nu are spre cealaltă ferestre ale camerelor locuibile sau dacă se respectă prin studiu de însorire condițiile minime de însorire potrivit OMS 119/2014.

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBÂRȘIA

Regulament Local
De Urbanism

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 MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțime maxima admisibilă la cornișe 7,00 metri (P+1);
- 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 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 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** 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+1 = 0,7 mp ADC /mp teren
- CUT maxim pentru înălțimi P+1+M= 0,9 mp ADC /mp teren

3.4.2 L2-Subzona locuințelor individuale amplasate în vecinătatea cursurilor de apă**SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI**

Zona de locuinte individuale, cu regim de construire predominant discontinuu (deschis) și regim de înălțime P ÷ P+1 niveluri și a dotărilor de cazare de mici dimensiuni.

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Reparatii și extinderi la locuințele existente.
- Locuințe individuale în regim de construire discontinuu sau cuplat;
- Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- Structuri de primire turistică care să nu depășească 20 locuri de cazare
- Construcții și amenajări destinate agrementului
- Alimentație publică în unități de mici dimensiuni (SCD să fie cuprinsă între 150 mp și 400 mp): cofetării-patiserii, cafenele, baruri, fast-food, bistro, pizzerie, restaurant etc
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale, în condițiile de la art.2;
- Parcaje la sol;
- Spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- Spații libere pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Anexe gospodărești, cu condiția ca acestea să nu ocupe mai mult de 30% 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 constructibilitate, 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 constructibilitate
- Alte 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 fonica, chimică sau vizuală;

URBAN OPEN G.I.S.**PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBÂRȘIA****Regulament Local
De Urbanism**

- Activitatea sa se desfasoare numai în interiorul cladirii;
- Sa se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.
- Sere si solarii pentru producția legumicola cu conditia sa fi amplasate în afara benzii de constructibilitate

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 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)

- Pentru parcele rezervate integral locuirii se admit dimensiunile si suprafetele minime de la capitolul 2.7 **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții**
- Pentru restul functiunilor (dotari cazare, agrement, etc) suprafața minimă a parcelei este de 500 mp și deschiderea la stradă de minim 15 m

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea cladirilor se va face la retrasa de la aliniament potrivit caracterului strazii si în conditiile capitolului 2.4.1 **Amplasarea față de aliniament**
- Retragerea locuințelor va respecta retragerea caracteristică străzii sau regimul de aliniere existent în vecinătate; retragerea minima admisibila este de 3,0 m daca nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului;
- Pentru funcțiunile complementare admise, retragerea minimă va fi de 6,0 m (vezi și condiționările specifice de la **IS**)
- În cazul construcțiilor amplasate la drumurile clasificate se aplică prevederile OUG 43/1997 cu modificarile 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:

- Banda de construibilitate are o adancime de 20,0 m de la retragerea minima admisa, condiția respectării unei retrageri de minim 5,0 metri față de limita posterioară
- 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;
- 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.
- Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi egala 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 minima dintre clădirile de pe aceeași parcela va fi egala 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 constructii 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 reglementarile 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 MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

- Înălțime maxima admisibila la cornișe 7,00 metri (P+1);
- 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 streașină/cornișă pe o stradă din zona de locuit nu va depasi retragera față de axul străzii.

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBÂRȘIA

Regulament Local
De Urbanism

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 parcelor

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+1 = 0,7 mp ADC /mp teren
- CUT maxim pentru înălțimi P+1+M= 0,9 mp ADC /mp teren

3.5 A - ZONA ACTIVITĂȚILOR AGROZOOOTEHNICE**SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI**

Zona fermelor de producție agrozootehnică care necesită, după caz, zone de protecție față de locuințe și alte funcțiuni protejate potrivit normelor sanitare.

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Sedii de fermă
- Ferme (de taurine, de porcine, de pasări, de ovine, de caprine, de cabaline, alte ferme de animale), care respectă OMS 119/2014
- Abatoare, care respectă OMS 119/2014

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBÂRȘIA

Regulament Local
De Urbanism

- Anexe diverse ale fermelor
- Puncte cercetare-dezvoltare
- Puncte de comercializare a produselor proprii
- Parcaje;
- Spații libere pietonale;
- Spații plantate – fasii de protecție;
- Alte activități agricole sau anexe producției agricole: activități specifice sediilor de ferma, sere, silozuri, mori, centre de prestări servicii în agricultura

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Locuințe, cu condiția ca acestea să fie exclusiv locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.
- Amplasarea noilor fermelor zootehnice care necesită stabilirea unor zone de protecție față de zona de locuit și alte funcțiuni protejate¹⁴ se va putea face cu condiția elaborării unei documentații de urbanism PUZ și a unui studiu de impact asupra mediului care să stabilească amplasamentul și zona adiacentă grevată. Zonele de protecție vor fi înscrise în planul urbanistic de zonă care va stabili reglementările în baza cărora se va putea emite autorizația ca zone de interdicție de construire pentru funcțiuni protejate potrivit OMS 119/2014 și Legii 204/2008.
- În incintele existente (care funcționează legal) situate la distanțe mai mici față de locuințe decât cele prevăzute în OMS 119/2014 sunt permise în viitor numai acele activități care nu afectează locuirea. În acest scop se vor întocmi programe de modernizare și restructurare a fermelor pentru încadrarea inclusiv în normele sanitare.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Amplasarea locuințelor cu excepția celor de serviciu;
- Localizarea unităților la distanțe prea reduse față de vecinătăți sau fără asigurarea bazei furajere
- Depozitarea necontrolată a dejectiilor care poate contamina terenurile agricole adiacente sau stratul freatic
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și terenurile adiacente,
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Utilizări care nu se încadrează la art. 1 și 2

¹⁴Conform OMS 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu modificările ulterioare

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Conform cerintelor tehnologice dar nu mai puțin de: 1000 mp cu deschidere de minim 15,0 m.
- Suprafața minimă a unei parcele destinate sediului de fermă sau anexelor exploatației agricole (cu excepția grajdurilor) este de 250 mp cu latura minimă de 12,0 m.

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 :

- Aliniamentul parcelelor se stabilește la limita zonei de protecție a drumurilor clasificate.
- Amplasarea birourilor și locuințelor de serviciu se poate face retrasă cu minim 5,0 m de aliniament, dacă prin acordul/avizul administratorului de drum nu se specifică altfel
- Amplasarea grajdurilor se face retrasă la minim 10,0 m de aliniament, dacă prin acordul/avizul administratorului de drum nu se specifică altfel

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

- Clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 4.00 metri, pentru fermele de mici dimensiuni; distanțele pot fi majorate de reglementări de sanitară sau de reglementări de protecție la incendiu.
- Retragera față de limitele posterioare va fi de minim 6.00 metri;
- În cazul fermelor de mari dimensiuni (în sistem industrial) se recomandă ca retragerile față de toate limitele să fie de minim 15,0 m pentru a permite înființarea perdelelor de protecție;

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

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- Distanțele pot fi majorate de reglementări de sanitară sau de reglementări de protecție la incendiu.

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;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.8.1 Parcaje

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 12,0 metri (P+2), cu excepția utilajelor;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Accesele principale se vor orienta spre circulațiile publice

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.
- Se admite și utilizarea sistemelor autonome de asigurare a energiei electrice din surse regenerabile;
- Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală cu infiltrare în sol pe teritoriul fermei sau cu dirijare într-un emisar; în cazul contaminării apelor meteorice (de la padocuri etc) vor fi introduse în sistemul de tratare a deșeurilor;

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafața incintelor și se vor orienta obligatoriu spre vecinătatea protejată
- 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 neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- Se recomandă să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; din același motiv se recomandă utilizarea pavajelor permeabile acolo unde este posibil;
- Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime;

URBAN OPEN G.I.S.**PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBĂRȘIA****Regulament Local
De Urbanism**

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- Fermele se împrejmuesc de regula cu împrejurimi opace de 1,80-2,20 m înaltime
- După caz, spre circulația publică se admit împrejurimi transparente potrivit prevederilor de la capitolul 2.8.3 **Împrejurimi**
- În cazul necesității unei protecții sporite este permisă realizarea unei supraînălțări de maxim 0,5 m a împrejurimii edificate potrivit prevederilor alineatului precedent cu sisteme transparente de protecție
- Porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă 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 = 50 %.

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

- CUT maxim = 1,50 mp ADC /mp teren

3.6 V - ZONA VERDE, DE SPORT ȘI 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** –Subzona spațiilor verzi cu folosință publică
- **V 2**– Subzona spațiilor verzi de protecție(plantatii de aliniament, terenuri plantate pentru protecția infrastructurii, etc)

3.6.1 V 1 –Subzona spațiilor verzi cu folosință publică**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 alimentație 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;

URBAN OPEN G.I.S.

**PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBÂRȘIA**

**Regulament Local
De Urbanism**

- 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), 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 200 mp;
- Locuri de joacă pentru copii - parcela va avea o suprafață minimă de 100 mp ;
- Terenuri de sport - parcela va avea o suprafață minimă de 400 mp;
- Alte funcțiuni permise- parcela va avea o suprafață minimă de 500 mp

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBÂRȘIA

Regulament Local
De Urbanism

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

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

- Conform studiilor de specialitate întocmite conform legii;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACESE

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

- Cu excepția instalațiilor, se admit construcții parter cu înălțimea la streășină $H_{max} = 4,0$ 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 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
- 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 gârdulețe joase ($H_{max}=0,90$ m), decorative.
- Împrejmuirile vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1.50 mp și vor include, după caz un soclu opac de maxim 0,30 m sau o bordura în lungul cărora, 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;

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

3.6.2 V2 – Subzona spațiilor 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;

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBÂRȘIA

Regulament Local
De Urbanism

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
- 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 orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice;
- 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)**

- 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 curbelor, 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 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

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

URBAN OPEN G.I.S.**PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBÂRȘIA****Regulament Local
De Urbanism**

- Accesul carosabil este permis doar în scopul realizării sau întreținerii și amenajării spațiilor verzi de protecție;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se interzice staționarea în interiorul spațiilor verzi de protecție;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Fără obiect;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Fără obiect;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

3.7 S - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Zona cu destinație specială este formată din:

- Sedii MAI,MAPN,SRI
- Unități militare;
- Politie locala;

URBAN OPEN G.I.S.

**PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBĂRȘIA**

**Regulament Local
De Urbanism**

- 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

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)

- 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;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- 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.

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

- 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.

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

- 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.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- 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;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- 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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- 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, fără a depăși înălțimea de 12,00 metri (P+2) la streșină/cornișă (cu excepția construcțiilor tehnice și instalațiilor);

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- 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;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- 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;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- 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**

- 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

- 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 IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- 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 dar nu mai mult de POT=50%

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

- 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 dar nu mai mult de CUT=1.5.

3.8 CC - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

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

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBĂRȘIA

Regulament Local
De Urbanism

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 clasifică¹⁵, 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, podetele, 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 drumului¹⁶.

¹⁵Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor

¹⁶Conform 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

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 obstacole¹⁷;
- 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;

¹⁷Conform 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;

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 obiect

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

URBAN OPEN G.I.S.**PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBÂRȘIA****Regulament Local
De Urbanism**

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;

3.9 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

3.9.1 G1 - Subzona cimitirelor**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 cripte, cavouri, gropi simple sau zidite) și supraterane(capele, mausolee, monumente, constructii si amenajări funerare);
- Spații pentru ceremonii funerare - capelă mortuară/ sală de ceremonii
- Pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare
- Spatii pentru comercializare produse specifice;
- Capelă mortuară;
- Crematoriu;
- Mausoleu - osuar;
- Circulații carosabile;
- Parcaje;
- Circulații pietonale;
- Plantații;

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.¹⁸

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 freatice;
- 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 (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Se vor respecta geometriile existente

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;

¹⁸ Conform O.M.S. 119 din 2014 modificat prin O.M.S. nr. 994 / 2018

- 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)¹⁹. 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 cu profil de minim 4,00 m;
- Parcelele destinate locurilor de veci vor fi delimitate de alei pietonale colectoare cu lățimea de 2,20 m și de alei dalate înierbate cu dimensiune de 1,20 m de acces la locurile de veci, astfel dimensionate pentru a nu stanjeni fluxurile de circulație
- Se recomandă ca pentru realizarea aleilor pietonale și carosabile să se utilizeze materiale de tip pavaj ecologic

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.
- Se interzice utilizarea culorilor stridente

¹⁹Conform Ordinului 119 din 2014, Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației

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
- În 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) va ocupa minimum 30% din suprafața totală, fără a se lua în calcul mormintele.
- 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.
- În 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 incintă, 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 = 0,1 mp ADC /mp teren

URBAN OPEN G.I.S.**PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBÂRȘIA****Regulament Local
De Urbanism**

3.9.2 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

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

- Împrejmuiri 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.
- Parcaje;
- Spații plantate;

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.

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBÂRȘIA

Regulament Local
De Urbanism

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;

SECȚIUNEA III CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE și CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, 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.

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBÂRȘIA

Regulament Local
De Urbanism

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;
- 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 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 streășină/cornișe (cu excepția construcțiilor tehnice și instalațiilor): 4,00 metri (P)

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.

URBAN OPEN G.I.S.**PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBÂRȘIA****Regulament Local
De Urbanism**

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 aplica prevederile de la capitolul **Împrejmuiri**;
- Pentru împrejmuiri cu caracter tehnic (de ex. împrejmuiri de protecție pentru puturi) se pot admite și împrejmuiri usoare, cu caracter provizoriu, dar cu semnalație corespunzătoare
- Porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament 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)**

- 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. = 0,5 mp ADC /mp teren

3.9.3 G3 – Subzona de depozitare resturi vegetale și 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;
- Echipamente și instalații specifice;
- Platforme betonate;
- Alei carosabile;
- Alei pietonale;
- Spații verzi amenajate.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Fără obiect

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 (SUPRAFETE, 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

- Se vor respecta normele specifice

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

- Se vor respecta normele 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 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

- 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.

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, fără a depăși POT max.= 60%

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

- Conform normelor tehnice, fără a depăși CUT max.= 0.6 mp ADC /mp teren

3.10 EX – ZONE SITUATE ÎN EXTRAVILAN**SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI**

Fac parte următoarele subzone:

- EX1 – Subzona destinată agriculturii
- EX2 – Subzona destinată apelor
- EX3 – Subzona destinată pădurilor

3.10.1 EX1 – Subzona destinată 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
- Impăduriri

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Instalații si echipamente tehnice necesare pentru sistemul de alimentare cu apă, sistemul de canalizare, alimentare cu gaze naturale sau alimentare cu energie electrică
- Locuințe, cu conditia ca acestea sa fie exclusiv locuinte pentru fermieri pentru perioada exploatărilor agricole
- Sunt permise constructii necesare pentru amenajarile de irigații, cu conditia respectarii legilor în vigoare si elaborarea studiilor specifice: canale de aductiune si distributie, rețele 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.
- Pentru ferme și exploatări agricole comerciale²⁰ este permisa amplasarea în teritoriul fermei a unor cladiri sedii de ferma, locuinte de serviciu si anexe necesare exploatarii agricole cu conditia ca suprafata construită la sol sa fie de maxim 5% din suprafata fermei. Nu sunt incluse în aceasta conditionare constructii si amenajari destinate strict pentru productia agricola - sere, solarii, ciupercarii si alte asemenea caror amplasare nu este limitata.
- Pentru fermele de subzidenta (familiale)²¹ este permisa amplasarea pe teritoriul fermei numai a anexelor necesare exploatarii: soproane, magazii etc; anexele exploatatiilor agricole sunt permise cu conditia ca suprafata construită la sol sa fie de maxim 5% din suprafata exploatatiei; serele, solarile, ciupercariile si alte asemenea utilizari destinate direct productiei nu sunt supuse limitarii.
- Autorizarea constructiilor de sedii de ferma si anexe necesare exploatarii agricole se poate face în urmatoarele conditii:
 - Direct, în baza prezentului regulament în cazul sediilor exploatățiilor agricole cu acces direct din drumurile vicinale existente și posibilitate de branșare din rețeaua electrică existentă sau cu realizarea autonomiei

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBÂRȘIARegulament Local
De Urbanism

energetice prin proiect, pentru incinte cu suprafața de maxim 500 mp reprezentând cel mult 5% din suprafața exploatațiilor agricole, în cazul în care sediul de fermă nu include construcții și amenajări care au o zonă de protecție sanitară ce nu depășește limitele exploatației, cuprinzând:

- Locuințe pentru personalul fermei
 - Birouri și alte spații administrative
 - Anexe destinate garajelor, depozitării, pazei
 - Anexe pentru desfășurarea activității exploatației agricole: silozuri, pătule, magazii de unelte, depozitare produse agricole
 - Anexe provizorii ale exploatărilor agricole
 - Anexe destinate gararii 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

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
 - Conform PUZ

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.

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBÂRȘIA

Regulament Local
De Urbanism

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;

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.
- 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

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBÂRȘIARegulament Local
De Urbanism

- 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**

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

3.10.2 EX2- Subzona destinată apelor

- 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

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA OBĂRȘIA

Regulament Local
De Urbanism

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Lucrări de poduri, podete de traversare a torentilor si canalelor, lucrari de traversare aeriana sau ingropata de catre rețele tehnico-edilitare a apelor, drumuri provizorii de traversare a albiilor cursurilor de apă cu conditia elaborarii studiilor de specialitate avizate conform legii

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice constructii si amenajari în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor cu exceptia celor mentionate la articolele 1 si 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 conditiile legii

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Fara obiect

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

- Fara obiect

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Fara obiect

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- 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

3.10.3 EX3- Subzona destinată pădurilor

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

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALA**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management și amenajamentelor silvice.

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)**

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management și amenajamentelor silvice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management și amenajamentelor silvice.

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

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management și amenajamentelor silvice.

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

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management și amenajamentelor silvice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management și amenajamentelor silvice.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management și amenajamentelor silvice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management și amenajamentelor silvice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management și amenajamentelor silvice.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management și amenajamentelor silvice.

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management și amenajamentelor silvice.

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management și amenajamentelor silvice.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management și amenajamentelor silvice.

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

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management și amenajamentelor silvice.

4 INTRAREA ÎN VIGOARE SI REGLEMENTAREA SITUATIILOR 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: Legislatie
- Anexa 4: Monumente istorice și arii protejate
- Anexa 5: Zone de protecție și de siguranță

Elaborat,
Urb. Georgiana PIRVU

