Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU

Planul Național de Redresare și Reziliență

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TECUCI

ACTUALIZARE P.U.G. LA NIVELUL MUNICIPIULUI TECUCI



- VOLUMUL II – REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM –

Proiect număr: 7 / 2023
Beneficiar: MUNICIPIUL TECUCI, JUDEȚUL GALAȚI

PROIECTANT GENERAL: URBAN TEAM S.R.L. BUCUREŞTI

2026

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:	Actualizarea Planului Urbanistic General al municipiului Tecuci Volumul II – Regulamentul Local de Urbanism
Beneficiar:	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TECUCI
COLECTIV DE ELABORARE:	
ŞEF PROIECT COMPLEX:	urb. DAN
SEF PROIECT URBANISM:	dr. urb. Andreea NECȘULESCU (POPA)
Urbanism:	urb. Dana APOSTOL dr. urb. Andreea NECȘULESCU urb. Radu CĂPRARU urb. Raluca LEFCA urb. Andrei STAICU urb. Iulian STAN urb. Raluca VOICU
Număr contract:	31455 / 29.06.2023
Număr proiect:	7 / 2023
Data:	2026

CUPRINS

I. PRESCRIPȚII GENERALE 1
I.1. DOMENIUL DE APLICARE 1
I.2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII 2
I.3. CONDIȚII DE APLICARE 2
I.4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM 3
I.5. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELEI 3
I.6. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ 5
I.7. ZONE PROTEJATE NATURALE ȘI ANTROPICE 10
I.8. PREVEDERI SPECIFICE SPAȚII VERZI 30
I.9. PREVEDERI SPECIFICE PARCAJE 32
I.10. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI 36
I.11. ZONE CU RISC NATURAL ȘI ANTROPIC 39
I.12. PRECIZĂRI PRIVIIND SPAȚIILE PUBLICE 40
I.13. CONDIȚII IMPUSE DE AVIZATORI 41
II. PRESCRIPȚII SPECIFICE 47
II.1. REGULI GENERALE CU PRIVIRE LA MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ŞI MODUL DE CONSTRUIRE PENTRU PARCELELE SITUATE ÎN CADRUL ZONELOR PROTEJATE CARE CUPRIND PATRIMONIU ARHEOLOGIC (ZPCPA) 47
II.2. REGULI GENERALE CU PRIVIRE LA MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ŞI MODUL DE CONSTRUIRE PENTRU PARCELELE SITUATE ÎN CADRUL ZONELOR PROTEJATE ȘI A ZONELOR DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR 48
II.3. ZONA DE LOCUIRE - L 61
II.4. ZONA MIXTĂ - M 76
II.5. ZONA DE SERVICII - IS 92
II.6. ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE - A 100
II.7. ZONA SPAȚIILOR VERZI - V 107
II.8. ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ - G 112
II.9. ZONA TERENURILOR CU DESTINAȚIE SPECIALĂ - TDS 120
II.10. ZONA TRANSPORTURILOR - T 124
II.11. EX - ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN 131
III. ANEXE 135

I. PRESCRIPȚII GENERALE

I.1. DOMENIUL DE APLICARE

1.1. Prezentul regulament se aplică pe întreg teritoriul administrativ al municipiului Tecuci.

1.2. Dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale de urbanism aferente, aprobate potrivit prezentei legi.

În cazul parcelelor cu geometrii neregulate, incompatibile cu structura și parametrii zonei proiectați prin documentațiile de urbanism, schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, poate fi condiționat de modificarea limitelor parcelelor respective, cu acordul proprietarilor, prin reconfigurarea acestora pe baza unui plan urbanistic zonal, aprobat potrivit legii.

1.3. La emiterea autorizației de construire de către autoritatea publică competentă, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și ale regulamentelor locale de urbanism aferente acestora, vor fi avute în vedere următoarele aspecte:

- existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minime;
- prezența unor vestigii arheologice;
- existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
- existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase - recunoscute și protejate potrivit legii;
- existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren;
- evidențierea unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării documentațiilor de urbanism aprobate anterior pentru teritoriul respectiv.

1.4. Lucrări ce necesită autorizație de construire:

- Pentru toate tipurile de construcții de pe teritoriul administrativ al municipiului prin autorizare directă de construire/ desființare în baza prevederilor prezentului Regulament;
- Pentru zone construite protejate, zona de protecție a monumentelor istorice și zone cu patrimoniu arheologic se va solicita avizul Direcției Județene de Cultură Galați (DJC Galați);

În cazul lucrărilor de construire în zone cu patrimoniu arheologic, vor fi permise intervenții numai după efectuarea unor cercetări arheologice preventive;

- Pentru construcțiile cu caracter militar și special autorizarea și execuția se realizează în condițiile stabilite prin lege, cu avizul MAPN, MAI și SRI.

1.5. Lucrări ce nu necesită autorizație de construire:

La construcțiile situate în afara zonelor construite protejate și zonelor de protecție a monumentelor istorice se pot executa fără autorizație de construire,

următoarele lucrări care nu modifică structura de rezistență, caracteristicile inițiale ale construcțiilor și ale instalațiilor aferente sau aspectul arhitectural al acestora:

- reparații la împrejmuiri, acoperișuri, învelitori și terase, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;
- reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară și exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei;
- reparații și înlocuiri de sobe de încălzit;
- zugrăveli și vopsitorii interioare;
- zugrăveli și vopsitorii interioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și culorile clădirilor;
- reparații la instalațiile interioare, branșamente, și racordurile existente de orice fel aferente construcțiilor, în limitele proprietății, montarea sistemelor locale de încălzire/ prepararea apei calde menajere precum și montarea aparatelor individuale de climatizare / contorizare a consumului de utilități;
- reparații și înlocuiri de pardoseli;
- reparații și înlocuiri la finisaje interioare / exterioare: tencuieli, placaje, altele asemenea la trotuare, la ziduri de sprijin și la scări de acces fără modificarea calității și aspectului elementelor constructive;
- lucrări de întreținere la căile de comunicație și la instalațiile aferente;
- lucrări de foraje și sondaje geotehnice pentru lucrări de importanță normală sau redusă.

I.2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

2.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate anterior intrării sale în valabilitate.

2.2. Totodată, prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al municipiului.

2.3. Documentațiile de urbanism zonale și de detaliu ce vor fi elaborate pe teritoriul municipiului Tecuci după adoptarea Planului Urbanistic General, vor respecta structura zonelor, subzonelor și UTR-urilor propuse în acesta și vor respecta prevederile Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

I.3. CONDIȚII DE APLICARE

3.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism, le adaptează și detaliază în funcție de specificul municipiului Tecuci.

3.2. În perspectiva realizării unor instalații de alimentare cu apă a noilor zone lotizate, se va lua în considerare ca pentru sistemele, lucrările și rețelele de alimentare pentru stingerea incendiilor în localități, platforme și parcuri industriale se va solicita avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

3.3. În zona de siguranță a Căi Ferate (20m) nu se vor realiza construcții definitive. Amplasarea construcțiilor de orice tip în zona de protecție a Căii Ferate (100m dreapta-stânga față de axul liniei CF) va fi avizată de CNCF CFR SA - Sucursala Regională CF Galați.

3.4. În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii.

3.5. Pentru toate zonele de extindere situate între intravilanul existent și intravilanul propus este obligatorie elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii, condiție a includerii acestora în intravilan și a schimbării încadrării modului de impozitare a terenurilor.

I.4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

4.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, aliniere, distanțe minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, POT, CUT și alte elemente caracteristice specifice zonelor și subzonelor funcționale.

4.2. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor vor respecta prevederile legale în vigoare.

4.3. Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul Urbanistic General, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

Prevederile nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea.

4.4. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se face numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism.

4.5. Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR), s-a făcut conform planșei de Reglementări Urbanistice - parte integrantă a prezentei documentații.

I.5. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELEI

5.1. Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:

Condiții minime de construibilitate	Regim de construire	U/m
PARCELĂRI NOI P – P+2 NIVELURI		
front minim	înșiruit	8 metri
	cuplat, izolat	12 metri
suprafața minimă	înșiruit	150 mp.
	cuplat, izolat	500 mp.

Condiții minime de construibilitate	Regim de construire	U/m
raport între lățimea și adâncimea parcelei	cel puțin egal	
INSERȚII ÎN PARCELĂRI EXISTENTE P-P+2 NIVELURI		
front minim	înșiruit	8 metri
	cuplat, izolat	12 metri
suprafața minimă	înșiruit	150 mp.
	cuplat, izolat	200 mp.
raport între lățimea și adâncimea parcelei	maxim 1/3	

5.2. Parcelele cu suprafața sub dimensiunile liniare și de suprafață specificate în cadrul alineatului anterior al prezentului regulament, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate. Parcelele fără acces la o cale de comunicație rutieră sunt considerate neconstruibile până la eliminarea disfuncției și conformarea parcelei la condițiile minime de construibilitate.

5.3. Parcelările rezultate din terenuri cu fostă destinație agricolă, vor respecta obligatoriu prevederile primului alineat al articolului 1.5 din prezentul regulament.

În accepțiunea prezentului regulament, regimul de construire poate fi:

- Izolat - construcții care nu sunt alipite de limita parcelei pe nici una din limitele laterale

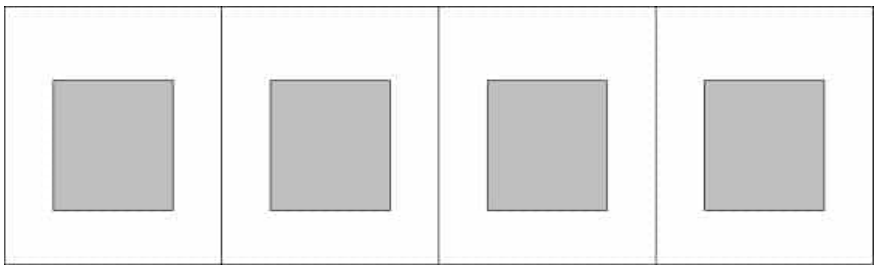


Figura nr. 1: Construcții izolate

- cuplat- construcții alipite de limita parcelei (și implicit de construcția învecinată) doar pe una din limitele laterale

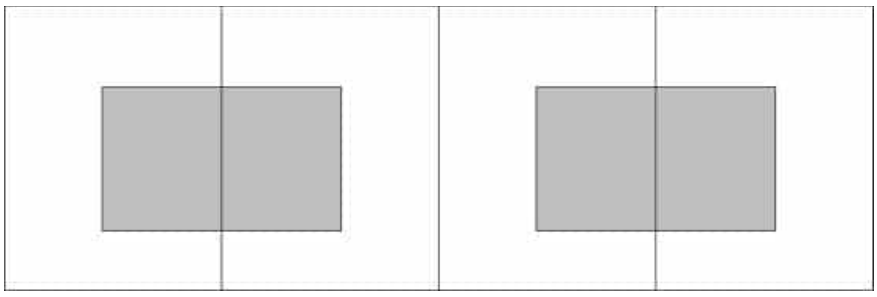


Figura nr. 2: Construcții cuplate

- înșiruit - construcții alipite de limita parcelei (și implicit de construcția învecinată) pe ambele limite laterale

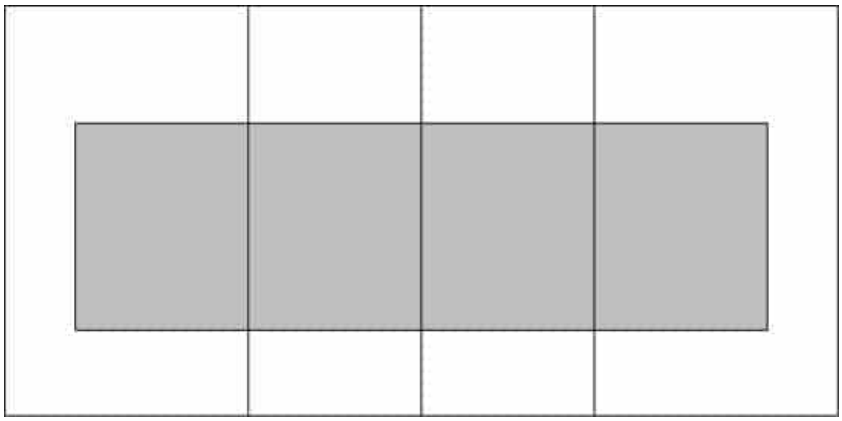


Figura nr. 3: Construcții înșiruite

5.4. Reguli generale de conformare la teren:

- Parcelele cu suprafața sub 150 mp. pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate;
- Parcelele cu suprafața sub 150 mp. situate în zona protejată sau în cadrul unor parcelări protejate, specificate în lista aprobată de Direcția Monumentelor Istorice a Ministerului Culturii, pot fi menținute cu condiția ca modul de construire să fie precizat printr-o documentație PUD cu avizul DMI;
- Este permisa divizarea unui lot in mai multe parcele alăturate care sa îndeplinească condițiile de construibilitate in conformitate cu respectarea Art. 47, alin. 3, 3^1 din Legea 350/ 2001, alineat introdus prin OUG 7/2011 aprobată prin Legea 13/2013).

5.5. Înălțimea construcțiilor și panta terenului

- Construcțiile vor urma panta naturală a terenului iar înălțimea construcțiilor se raportează la panta naturală a terenului.
- Niciun punct al construcției nu va depăși planul paralel cu terenul care conține punctul de înălțime maximă admisă;
- Excepții de la alineatul anterior se pot admite numai în cazuri speciale: Terenuri cu pantă accentuată sau cu ruperi de pantă mari la care înscrierea în teren se va studia în cadrul unui PUD ce va include studiu de volumetrie;
- In niciun caz nu se va admite depășirea înălțimii maxime reglementate la nivelul UTR/zone funcționale pe fațada orientata spre strada;
- Pe terenurile cu panta descendentă (terenurile care au zona cea mai înaltă pe latura dinspre stradă), prin reglementarea la nivelul UTR-urilor se pot admite niveluri suplimentare în zona joasă cu condiția ca nici un punct al cornișei/streșinii să nu depășească nivelul admis la stradă al cornișei.

I.6. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

6.1. Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;

- regimul de construire (continuu, discontinuu);
- înălțimea maximă admisă;
- sistem parcelar și mod de construire omogen;
- folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor;
- regim juridic similar al imobilelor.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

6.2. Pentru toate unitățile teritoriale de referință se mai adaugă două criterii de diferențiere a prevederilor regulamentului:

- situarea în interiorul sau în exteriorul zonei protejate din considerente istorice și arhitectural - urbanistice;
- situarea într-o condiție particulară de cadru natural (în imediata apropiere a lacurilor sau în interiorul unor culoare de vegetație care asigură ameliorarea climatului, respectiv protecția sanitară a unor zone.).

6.3. Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone și subzone asimilate unităților teritoriale de referință:

Zona/ subzona funcțională		POTmax	CUTmax	RHmax
L - Zona de locuire				
L1a - Subzonă locuințe individuale și funcțiuni complementare în țesut constituit		40%	1.05	P + 1E + M (8,50m la cornișă)
L1b - Subzonă locuințe individuale și funcțiuni complementare în cartiere dezvoltate planificat		40%	1.05	P + 1E + M (8,50m la cornișă)
L2 - Subzonă locuințe individuale și funcțiuni complementare în țesut nou		40%	1.05	P + 1E + M (8,50m la cornișă)
L3 – Subzonă locuințe colective și funcțiuni complementare		30%	2.10	S + P + 6E* (24,50m la cornișă)
IS - Zonă instituții publice/ servicii/ comerț				
ISs – Subzonă instituții publice	Educație	25%	În funcție de specificul dotărilor	
	Culte	30%		
	Sănătate	20%		
	Administrație publică	80%		
	Cultură	80%		
Isc – Subzonă comerț și servicii	Comerț și servicii	50%	1.5	P + 2E (10,50m la cornișă)

Zona/ subzona funcțională		POTmax	CUTmax	RHmax
	Piață agroalimentară	În funcție de specificul activității		
M - Zonă mixtă				
M1 – Subzonă mixtă servicii și locuire individuală	**M1a** - Subzonă mixtă servicii și locuire individuală	- pentru funcțiuni publice caracteristice zonei mixte: **50%** - pentru noile construcții având funcțiunea de locuire: **35%**	1.5 1.05	P+2E (10,50m la cornișă)
	M1b - Subzonă mixtă servicii și locuire individuală – ”Strada Mare”	- pentru funcțiuni publice caracteristice zonei mixte: **50%** - pentru noile construcții având funcțiunea de locuire: **35%** ***excepție** ”Strada Mare” între str. Cuza Vodă și str. Gloriei – **POTmax 70%**	1.00 0.70 1.4	P+1E (7,00m la cornișă)
M2 – Subzonă mixtă servicii și locuire colectivă		- pentru funcțiuni publice caracteristice zonei mixte: **50%** - pentru locuințe: **30%** - pentru mixt locuire și servicii în pondere egală: **40%**	3.50 2.10 2.80	S + P + 6E* (24,50m la cornișă)
M3 – Subzonă mixtă servicii, depozitare și mică industrie nepoluantă		**50%**	1.50	P+2E (15,00m la cornișă)
M4 – Subzonă mixtă servicii, agrement și sport		50%	1.00	P+1E (10,00m la cornișă)
A - Zonă activități productive				
A1 – Subzonă activități agrozootehnice		50%	0.50	P (5,00m la cornișă)
A2 – Subzonă activități industriale și depozitare		50%	1.50	P + 2E (15,00m la cornișă)
V - Zonă spații verzi				
V1 – Subzonă spații verzi sport și agrement		10%	0.10	P
V2 – Subzonă spații verzi de protecție aferentă cursurilor de apă		Nu este cazul.		

Zona/ subzona funcțională	POTmax	CUTmax	RHmax
TDS - Terenuri cu destinație specială	Conform normelor specifice în vigoare		
T - Zonă căi de comunicație			
T1 - Subzonă căi de comunicație rutieră	Nu este cazul.		
T2 - Subzonă căi de comunicație feroviară			
G - Zonă gospodărie comunală			
G1 – Subzonă cimitire	10%**	0.10**	P** (5,00m la cornișă)
G2 – Subzonă platformă gunoi Rateș	În funcție de specificul activității		
G3 - Subzonă construcții și amenajări pentru echiparea tehnico-edilitară	Conform proiectelor tehnice		

*Pentru construcțiile colective existente (aflate pe străzile 1 Decembrie 1918 și Gheorghe Petrașcu) având un regim de înălțime mai mare decât cel prevăzut în prezentul regulament (P+10E) se păstrează indicatorii urbanistici existenți.
**Doar pentru construcții

Pentru funcțiunile existente și menținute care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament se păstrează indicatorii urbanistici existenți până la epuizarea fizică a imobilelor respective.

Prezentul regulament este realizat prin corelare cu cerințele Ordinului nr. 904 / 2023, armonizând standardizarea propusă în textul actului legislativ pentru codificarea zonelor și subzonelor funcționale în cadrul bazei de date urbane realizată în mediul de lucru GIS. Totodată, suita Unităților Teritoriale de Referință propuse este corelată indicativelor vechiului PUG în vederea asigurării unei coerențe a reglementărilor urbanistice însă noua codificare asigură un instrument de lucru optimizat pentru Autoritatea Publică Locală dar și un document ușor de interpretat pentru populația civilă.

Tabelul următor surprinde trasabilitatea dintre indicativele vechiului PUG în relație cu noua serie de Unități Teritoriale de Referință și corelarea cu standardizarea propusă în cadrul Ordinului 904/2023:

UTR		Zonă funcțională	Descriere zonă funcțională	Indicativ UTR P.U.G. Vechi
UTR L	**L1a**	ZF11.1	Subzonă locuinte individuale si functiuni complementare in tesut constituit	Lm.s.u / Lm.r
	L1b	ZF11.2	Subzonă locuinte individuale si functiuni complementare in cartiere dezvoltate planificat	L.M.u
	L2	ZF11.3	Subzonă locuinte individuale si functiuni complementare in tesut nou	L.m.u.p
	L3	ZF11.4	Subzonă locuinte colective si functiuni complementare	LI

UTR		Zonă funcțională	Descriere zonă funcțională	Indicativ UTR P.U.G. Vechi
UTR M	M1a	ZF08.1	Subzonă mixta servicii si locuire individuala	(IS;L.m.u)p
	M1b		Subzonă mixta servicii si locuire individuala - "Strada mare"	
	M2	ZF08.2	Subzonă mixta servicii si locuire colectivă	(IS÷LI).p
	M3	ZF08.3	Subzonă mixta servicii, depozitare și mică industrie nepoluantă	-
	M4	ZF08.4	Subzonă mixta servicii, agrement si sport	P.s.
UTR IS	ISs	ZF09.1	Subzonă instituții publice – Educație	IS.e / IS.p
		ZF09.2	Subzonă instituții publice – Culte	
		ZF09.3	Subzonă instituții publice – Sănătate	
		ZF09.4	Subzonă instituții publice – Administrația publică	
		ZF09.5	Subzonă instituții publice - Cultură	
	ISc	ZF10.1	Subzonă comerț și servicii	
		ZF10.2	Subzonă comerț și servicii – Piață agroalimentară	
		ZF10.3	Subzonă comerț și servicii – "Strada Mare"	
UTR G	G1	ZF13.1	Subzonă gospodarie comunală – cimitire	G.Cc.e
	G2	ZF13.2	Subzonă gospodărie comunală – Platforma gunoi Rateș	
	G3	ZF05	Subzonă echipare tehnico-edilitară	TE / G.GC.e
UTR A	A1	ZF04	Subzonă unități agrozootehnice	A.e / A.p.
	A2	ZF12	Subzonă unități industriale și depozitare	I.e
UTR T	T1	ZF06.1	Subzonă căi de comunicație rutieră	CC.r.e
	T2	ZF06.2	Subzonă căi de comunicație feroviară	C.Cf.e
UTR V	V1	ZF14.1	Subzonă spații verzi, sport și agrement	P.o.e / P.o.p
	V2	ZF14.2	Subzonă vegetație de protecție aferentă cursurilor de apă	P.p.p
		ZF01.1	Subzonă Canale	
		ZF01.2	Subzonă Ape curgatoare	
		ZF01.3	Subzonă Ape statatoare	
UTR TDS	TDS	ZF15	Subzonă terenuri cu destinație specială	S

I.7. ZONE PROTEJATE NATURALE ȘI ANTROPICE

7.1. SITURI ARHEOLOGICE ȘI ZONELE DE PROTECȚIE

Reguli generale cu privire la modul de ocupare a terenurilor și modul de construire:

Art. 1. Siturile arheologice înscrise în Repertoriul Arheologic Național, siturile cunoscute și cercetate și zonele cu patrimoniu arheologic cunoscut și cercetat sunt reunite de prezentul studiu sub titulatura de Zone Protejate care cuprind Patrimoniu Arheologic (în continuare ZPCPA). Acestea se bucură de protecție în conformitate cu prevederile Legii 422/2001, republicată, a Ordonanței Guvernului 43/2000 republicată, a Legii 350/2001 și a prezentului regulament.

Art. 2. În zonele delimitate ca ZPCPA, pentru lucrările de construire, modificare, extindere sau reparare a căilor de comunicație, dotărilor tehnico-edilitare (inclusiv cele subterane), excavările, exploatările de cariere, construcțiile de rețele edilitare magistrale, amenajările de îmbunătățiri funciare, rețelele de telecomunicații, amplasarea de antene şi relee de telecomunicații, lucrările de cercetare şi prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice, amplasarea balastierelor sau sondelor, precum şi alte lucrări ce afectează solul și subsolul, indiferent dacă se execută în intravilanul sau extravilanul localității şi indiferent de forma de proprietate a terenului, emiterea autorizației de construire se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Direcției Județene pentru Cultură Galați.

Art. 3. Intervențiile de construire de tipul celor enumerate la Art. 2, efectuate în suprafețele de teren delimitate ca ZPCPA, vor putea demara numai după realizarea unui diagnostic arheologic prealabil sau, după caz, în funcție de rezultatul acestuia, după descărcarea terenului de sarcină arheologică, atunci când aceasta se impune.

Art. 4. Descărcarea de sarcină arheologică presupune efectuarea unor lucrări de specialitate (săpătură arheologică preventivă), pe toată suprafața afectată de lucrările de construire și redactarea Raportului tehnic de cercetare, după caz, cu propunerea de emitere a Certificatului de descărcare de sarcină arheologică (dacă nu există structuri sau elemente constructive arheologice valoroase care să necesite protecție in situ).

Art. 5. Costurile aferente săpăturilor arheologice preventive intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire conform art. 7, lit. a) din Ordonanța Guvernului 43/2000 republicată.

Art. 6. Intervențiile efectuate în zonele de protecție ale siturilor arheologice, ori în zonele cu potențial arheologic reperat sau în zonele de protecție ale monumentelor istorice din categoria arhitectură, considerate drept zone cu potențial arheologic reperat, definite conform art. 2, alin. 1), lit. j) din Ordonanța Guvernului 43/2000 republicată, necercetate încă printr-o săpătură arheologică, vor putea demara numai după efectuarea unui diagnostic arheologic intruziv (sondaje arheologice) și întocmirea unui raport de specialitate.

Art. 7. Diagnosticul arheologic va avea drept scop determinarea prezentei sau absenței materialelor arheologice, a structurilor, complexelor și artefactelor din zona

afectată de proiect. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, evaluarea de teren va urmări distribuția lor spațială, caracterul şi starea lor de conservare, iar concluziile acestui raport, vor fi cuprinse în proiectul tehnic al investiției conform Art. 7 din Ordonanța Guvernului Nr. 43/2000 republicată.

Art. 8. Diagnosticul arheologic va avea rolul de a delimita clar, atât în teren şi pe planurile topografice anexate la documentația beneficiarului, toate vestigiile aflate pe întreg perimetrul afectat de obiectivele de investiție şi de a propune, prin Raportul de diagnostic arheologic, soluțiile tehnice necesare protejării acestora (cercetare arheologică preventivă, supraveghere etc.).

Art. 8. Costurile necesare lucrărilor de Diagnostic arheologic intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire/excavare.

Art. 9. Intervențiile efectuate în zonele de protecție ale siturilor arheologice, determinate de construirea de locuințe unifamiliale, anexe gospodărești, repararea căilor de comunicație, rețele tehnico-edilitare subterane, lucrările de cercetare şi prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice etc., vor putea demara cu condiția supravegherii arheologice pe întreaga durată a săpăturilor de orice fel şi întocmirea unui raport de specialitate.

Art. 10. Supravegherea arheologică va avea rolul de a determina prezența sau absența materialelor arheologice, a structurilor, complexelor și artefactelor din zona afectată de proiect. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, se va dispune sistarea temporară a lucrărilor de construire și demararea unor cercetări arheologice preventive.

Art. 11. Costurile aferente supravegherii arheologice intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire conform prevederilor art. 7, lit. a) și b) din Ordonanța Guvernului Nr. 43/2000 republicată.

Art. 12. În perimetrul ZPCPA, săpăturile arheologice întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza şi în conformitate cu autorizația de cercetare emisă de Ministerul Culturii.

Art. 13. Cercetarea arheologică se realizează numai cu personal de specialitate, atestat de Ministerul Culturii şi înregistrat în Registrul arheologilor din România.

Art. 14. Descoperirile arheologice întâmplătoare, ocazionate de lucrările de construire de tipul celor enumerate la Art. 2, efectuate în afara zonelor delimitate ca ZPCPA și a zonelor de protecție ale acestora, vor determina sistarea temporară a respectivelor lucrări până la finalizarea cercetărilor arheologice preventive şi obținerea descărcării de sarcină arheologică a zonei.

Art. 15. Descoperirile arheologice întâmplătoare se anunță, în termen de cel mult 72 de ore, primarului localității sau Direcției Județene pentru Cultură Galați, de către persoana descoperitoare, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului în cauză.

Art. 16. Întocmirea Planurilor Urbanistice Zonale, în vederea introducerii în intravilan a unor suprafețe de teren care înglobează și situri arheologice sau zone de protecție ale acestora, se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al

Direcției Județene pentru Cultură Galați. La emiterea acestui aviz, fundamentarea delimitării mai detaliate a siturilor arheologice sau a zonelor de protecție se va face pe baza unui diagnostic arheologic prealabil sau, după caz, a unei evaluări de teren.

Art. 17. Introducerea în intravilan a unor noi suprafețe de teren și obținerea avizului Ministerului Culturii prevăzut la punctul 12^4 din Anexa 1 la Legea 350/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare, se va face numai pe bază de diagnostic arheologic intruziv, în conformitate cu prevederile art. 2, alin. (7), lit. d) din Ordonanța Guvernului Nr. 43/2000 republicată privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, informațiile referitoare la patrimoniul arheologic, vor fi preluate în documentația de urbanism (PUZ), iar Regulamentul Local de Urbanism va cuprinde reguli clare și condiții de construire prin care se vor asigura măsuri de protecție/descărcare a siturilor arheologice identificate prin diagnosticul arheologic.

Art. 18. Pentru intervențiile / investițiile realizate în zone în care este susceptibilă prezența vestigiilor arheologice deși nu este documentată (văile și terasele principale ale râurilor, platouri natural fortificate, zonele unde cartografia sau toponimia istorică sugerează prezența unor vestigii etc.), așa cum sunt acestea parțial definite la art. 9, lit. a) din Anexa la OMCC nr. 2518/2007, Direcția Județeană pentru Cultură Galați va putea solicita elaborarea unei evaluări de teren sau a unui diagnostic arheologic intruziv, ca parte a procedurii de emitere a acordului de mediu, și/sau va putea impune condiții de supraveghere arheologică a lucrărilor printr-un aviz emis în condițiile legii.

Art. 19. Construirea anexelor agricole din extravilan sau înființarea unor exploatații agricole care implică intervenții invazive asupra solului, în perimetrul sau în zonele de protecție ale terenurilor delimitate ca ZPCPA se vor putea realiza numai cu avizul conform al Ministerului Culturii, în conformitate cu prevederile art. 5, alin. (15) din Ordonanța Guvernului Nr. 43/2000 republicată, chiar și în cazul în care legislația din domeniul construcțiilor nu obligă la obținerea unei autorizații de construire.

Art. 20. Dispoziții tranzitorii şi finale - pentru suprafețele de teren din zona centrală a municipiului, delimitate ca ZPCPA, se va întocmi PUZ-CP.

Interdicții

- Se interzice efectuarea de săpături la şi pentru amplasarea de construcții de orice fel în perimetrul ZPCPA, fără avizul Direcției Județene pentru Cultură Galați și fără respectarea art. 1 - 19.
- Pentru stoparea degradărilor, se interzic lucrările de agricole de orice fel în arealul delimitat al movilelor incluse în ZPCPA.
- Până la elaborarea unor documentații de urbanism avizate şi aprobate, în vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona (subzona) respectivă şi necesitatea realizării în zonă (subzonă) a unor lucrări de utilitate (interes) publică, cercetare arheologică, conservare, protejare, restaurare sau

punere în valoare a unor monumente istorice, se interzice autorizarea directă a oricărui tip de lucrări.

7.2. MONUMENTE ISTORICE ȘI ZONELE DE PROTECȚIE

7.2.1. Reguli pentru intervenții asupra monumentelor istorice și asupra celor cu valoare istorică sau arhitecturală care sunt propuse spre clasare

Conform Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice45, proprietarii construcțiilor clasate în L.M.I. 2015 ca monument istoric, precum și autoritățile administrației publice locale, sunt în totalitate responsabili de prezervarea, promovarea și valorificarea monumentelor istorice, încălcarea obligațiilor și responsabilităților fiind sancționate conform legii.

„Conservarea unui monument presupune conservarea scării cadrului (său). […] Restaurarea monumentelor istorice se va realiza cu respectul materialului original și a documentelor autentice. Trebuie respectată contribuția valoroasă a tuturor perioadelor ce au contribuit la edificarea monumentului, unitatea de stil nefiind un scop al restaurării. Înlocuirea (re-întregirea) părților lipsă trebuie să se integreze armonios cu întregul, dar în același timp trebuie să fie deosebită de original, astfel încât restaurarea să nu falsifice mărturia istorică. Completările nu pot fi admise decât în măsura în care ele nu impietează asupra părților de interes ale clădirii, asupra cadrului său tradițional, echilibrului compoziției sale și a relației cu vecinătățile.

Ambientul monumentelor trebuie să facă obiectul unei griji speciale pentru salvgardarea integrității și purității sale și asigurarea unei prezentări potrivite."

Orice intervenție asupra monumentelor istorice prezente pe teritoriul administrativ al municipiului Tecuci se va realiza cu respectarea recomandărilor, restricțiilor și permisivităților detaliate într-un Studiul istorico-arhitectural preliminar realizat individual pentru fiecare monument istoric, de către un expert atestat Ministerul Culturii.

Conform Articolul 23, Alineatul 1, al Legi 422/2001 "Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național".

Prin intervenții se înțelege conform acestui act normativ:

- toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;
- executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;
- 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;

- schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;
- strămutarea monumentelor istorice;
- amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice.

Intervențiile asupra monumentelor istorice și asupra construcțiilor propuse spre clasare vor urmări restaurarea și reabilitarea aspectului general și a elementelor constructive, astfel încât să se obțină conservarea volumetriei și unitatea stilistică.

Nu este permisă modificarea expresiei arhitecturale și nu este permisă alterarea elementelor arhitecturale specifice care conferă valoare monumentelor istorice.

Prin proiectele de restaurare se va urmări readucerea clădirii la forma originală sau la etapa reprezentativă, în funcție de concluziile studiului istoric și a cercetărilor de laborator sau de parament.

Lucrările de eficientizare energetică vor ține cont de prevederile Metodologiei de intervenție pentru abordarea non-invazivă a eficienței energetice în clădiri cu valoare istorică și arhitecturală, Publicată în Monitorul Oficial nr. 1.260 bis din 28 decembrie 2022.

La nivelul municipiului Tecuci au fost identificate 35 monumente istorice (poziții în LMI) dintre care 34 de importanță locală (grupa valorică B) și unul de importanță națională (grupa valorică A). De asemenea, 32 sunt monumente de arhitectură și 3 sunt monumente de for public.

În baza cercetării de teren s-a constat faptul că monumentul istoric înscris în LMI 2015 la poziția 232, cu Codul GL-II-m-B-03122 și menționat la adresa Str. Victoriei nr.29 a fost alterat din cauza intervențiilor ulterioare. Din aceste considerente, prin acest studiu se propune reevaluarea monumentului conform Ordinului 2260/2008 privind aprobarea Normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice în vederea stabilirii valorii sale care a determinat clasarea sa în categoria B a monumentelor istorice reprezentative pentru patrimoniul cultural local.

Suplimentar față de aceste bunuri de patrimoniu aflate pe Lista Monumentelor Istorice, o serie de construcții au fost supuse criteriilor Ordinului nr. 3.195 din 31 iulie 2023 pentru modificarea și completarea Normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice, aprobate prin Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2 260/2008. Astfel 2 construcții au rezultat ca putând fi încadrate la categoria monumente istorice din grupa valorică A și 12 construcții ca fiind încadrate la categoria monumente istorice din grupa valorică B.

Astfel, pentru construcțiile care sunt propuse spre clasare în baza acestui studiu sunt necesare implementarea unor măsuri de prezervare a acestora și a cadrului în care se află.

Pentru zona construită protejată de interes local instituită în centrul municipiului (ZCP 2) se va stabili prin Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Tecuci, obligativitatea elaborării unei documentații PUZCP, precum și interdicția temporară de construire pentru orice clădiri noi până la aprobarea PUZCP.

Elaborarea PUZCP se va baza pe o re-evaluare integrală a valorii culturale individuale a fiecărei clădiri incluse în ZCP.

7.2.2. Reguli pentru intervenții asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică – Reguli arhitecturale stricte

Reguli generale

Se va avea în vedere reabilitarea construcțiilor reprezentative și a construcțiilor existente din zonele de protecție ale monumentelor. Se va avea în vedere stimularea proprietarilor acestor construcții astfel încât să nu le demoleze, să le păstreze pe amplasament și să le reabiliteze utilizând materiale și tehnici similare celor din momentul realizării.

Reguli cu privire la elementele constructive

Acoperișul

Vor fi păstrate proporțiile volumului acoperișului. Nu i se va modifica volumetria și nici materialul învelitorii, cu excepția situațiilor în care acestea au fost alterate de modificările ulterioare, caz în care se va reveni la aspectul inițial. În cazul construcțiilor care au acoperiș păstrat în forma inițială, dar este degradat, se impune păstrarea elementelor constructive valoroase și pe cât posibil, repararea și conservarea la nivel cât mai extins. Elementele deteriorate se pot înlocui cu elemente similare, pentru a nu dezechilibra capacitatea portantă de ansamblu a structurii. Intervențiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica șansa unei intervenții viitoare, cu materiale și tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice în privința calității de ansamblu a obiectului și utilizării optime a acestuia. Intervențiile vor respecta scara și conformarea acoperișului.

Învelitoarea din tablă cutată sau ondulată, azbociment, membrană bituminoasă sau alte materiale sintetice, va fi înlocuită cu una specifică zonei și în acord cu forma inițială: țiglă, olane sau tablă plană fălțuită, ori solzi de tablă acolo unde este cazul.

Pereții

Ca principiu general, trebuie încercată găsirea unor soluții compatibile cu materialele existente, care să nu influențeze negativ structura şi comportamentul acestora în exploatare (ținând cont de zona seismică în care se încadrează construcția), concomitent cu păstrarea a cât mai mult din fondul construit valoros.

În cazul intervențiilor, dacă expertiza tehnică relevă necesitatea consolidării, arhitectul va propune soluții care să implice folosirea de materiale și tehnici utilizate la momentul realizării construcției sau tehnici specifice secolului XXI care folosesc materiale regenerabile. Se vor păstra și se vor restaura toate detaliile istorice de parament, inclusiv cornișele, bosajele etc. Pereții se vor reabilita utilizând materiale și tehnici identice cu cele inițiale, originare, urmărind principiile reabilitării monumentelor istorice, fără termoizolare.

Pentru finisajele exterioare se interzice aplicarea de vopsitorii în culori stridente și saturate.



Pentru finisajele exterioare, se vor folosi culori specifice zonei în care se realizează construcția.

Se interzice utilizarea tencuielilor decorative texturate contemporane, cu texturi cu relief pronunțat și culori saturate și crearea unor contraste puternice pe fațade pentru marcarea elementelor de decor sau a elementelor de construcție (goluri, colțuri). În plus, fațadele nu vor fi placate cu faianță sau gresie, nici cu lambriuri sau alte placaje din diverse materiale.

Soclul și fundațiile

Soclurile și fundațiile se vor reabilita și consolida utilizând materiale și tehnici identice cu cele inițiale, originare, urmărind principiile reabilitării monumentelor istorice.

Trebuie acordată o mare atenție hidroizolației orizontale în cazul intervențiilor cu beton care favorizează urcarea prin capilaritate a umezelii. Soclul trebuie să fie și el protejat de umezeală. Se va evita crearea unui contrast între culoarea și textura fațadei și cea a soclului.

Tâmplăriile și golurile

Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) **tratat cu ulei de in, ceruit sau vopsit cu soluții naturale, cu feronerie metalică**. De asemenea, se pot păstra elementele de tâmplărie din metal dacă acestea fac parte din elementele originale ale construcțiilor. Elementele valoroase se vor conserva şi se vor recondiționa folosindu-se acelaşi materiale şi tehnici constructive (atât elementele cu forme tipice, cât şi cele cu forme atipice) sau se vor înlocui, fără modificarea împărțirii specifice sau a detaliilor.

Tâmplăriile ferestrelor se vor păstra în forma originală, tradițională, în două foi, geam simplu. Singurele excepții sunt date de construcțiile care păstrează elementele originale, în care componentele de sticlă vor fi păstrate sau recondiționate după forma inițială.

Reabilitarea elementelor de tâmplărie se va realiza în aceiași manieră. Cele care nu mai pot fi recuperate vor fi copiate și înlocuite cu acestea. Se impune reabilitarea întocmai a ferestrelor în două rânduri și înlocuirea sticlei clare vechi cu sticlă clară nouă. Dacă se dorește îmbunătățirea izolării termice, este acceptată montarea unui geam termoizolant montat la interior, în spatele foilor ferestrelor istorice păstrate la exterior,

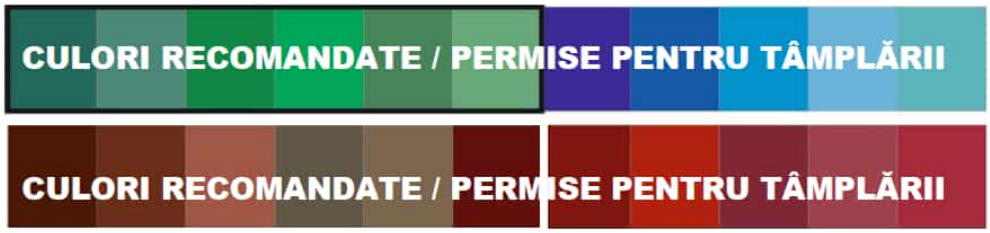
vizibile pe fațadă. Astfel, este interzisă înlocuirea tâmplăriilor ferestrelor cu tâmplării noi alcătuite dintr-o singură foaie și care nu respectă compartimentarea tradițională.

Ușile vor fi de asemenea reabilitate după aceleași principii și reguli enumerate anterior, iar cele ce nu pot fi reabilitate se vor copia și vor fi înlocuite cu copiile.

Tâmplăria exterioară şi elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi în diferite nuanțe opace, nesaturate, de preferabil menținând culoarea originară, sau cu pigmenți naturali care nu modifică aspectul lemnului și nu dau senzația de ud sau lucios.

Trebuie avută în vedere tratarea lemnului împotriva focului, a insectelor și a fungilor, asemenea acoperișurilor.

Elementele metalice sau din PVC sunt interzise si se vor înlocui cu lemn.



Elemente de fațadă (coamă, cornișă, brâu, soclu, ancadramente, decorațiuni de fațadă)

Soclul: va fi marcat vizual prin finisaje, materiale și printr-o decalare față de planul peretelui. Cromatica va respecta specificul așezării, însă se vor utiliza culori pale care nu intră in contrast cu restul elementelor.

În funcție de soluția şi de gabaritul construcției, se vor păstra şi / sau marca registrele verticale care se încadrează în specificul şi scara locală.

La streașina acoperișurilor jgheaburile şi burlanele nu vor fi strălucitoare sau realizate din materiale inadecvate, nu se vor evidenția coloristic la nivelul construcției şi vor fi realizate din materiale durabile, adecvate specificului local. Nu se vor folosi elemente din PVC sau polietilenă.

Se interzice închiderea logiilor, a balcoanelor, a foișoarelor sau a zonelor de acces deschise.

7.2.3. Reguli pentru intervenții asupra construcțiilor existente (altele față de monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, propunerile de clasare în Lista Monumentelor Istorice și construcțiile cu valoare arhitecturală sau istorică mare, medie sau mică) aflate în interiorul zonelor construite protejate sau al zonelor de protecție a monumentelor istorice – Reguli arhitecturale stricte

Reguli generale

Se va avea în vedere reabilitarea construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită reprezentative pentru acest municipiu și a construcțiilor existente din zonele de protecție ale monumentelor istorice și din zonele de protecție ale imobilelor propuse spre clasare care se vor institui odată cu includerea imobilului în Lista

Monumentelor Istorice. Se va avea în vedere stimularea proprietarilor acestor construcții astfel încât să nu le afecteze integritatea, să le păstreze pe amplasament și să le reabiliteze utilizând materiale și tehnici constructive specifice zonei.

Zonă de protecție aferentă imobilelor propuse spre clasare va primi reguli de construire și de intervenție asupra construcțiilor existente în mod identic cu cele din zonele de protecție ale monumentelor istorice existente.

La realizarea noilor construcții se va urmări integrarea acestora în raport cu particularitățile date de construcțiile existente valoroase și de cele cu care se află în relație de vecinătate directă. Astfel, nu se va urmări reproducerea acestor construcții sau copierea unor detalii, ci realizarea unor volume care să ilustreze arhitectura contemporană și care să se raporteze la caracteristicile construcțiilor învecinate: mod de acoperire, raportarea la cornișa construcțiilor învecinate, raportarea la cotele de înălțime ale volumelor sau ale diverselor elemente componente ale fațadei, cum ar fi cota soclului, înălțimea ferestrelor, înălțimea de nivel, etc.

Se va evita realizarea unor construcții cu pereți cortină, în care ponderea sticlei să depășească mai mult de 40% din proporția fațadelor.

În privința cromaticii pereților, a elementelor de tâmplărie sau a acoperișurilor, aceasta nu va intra în contrast cu vecinătățile, utilizându-se culori pastelate sau nuanțe specifice zonei. Un element de particularitate pentru construcțiile din municipiul Tecuci este utilizarea șarpantei pentru acoperiș, care de obicei este în patru sau mai multe ape și este acoperită cu țiglă, olane sau tablă. Astfel, nu se va utiliza tabla ondulată, cutată, placi din țiglă metalică, azbociment sau plăci bituminoase care imită țigla sau șindrila.

Se va evita inserarea sau extinderea unor construcții a căror gabarit să intre în contrast cu specificul zonei și care astfel să altereze imaginea urbană și unitatea.

Reguli cu privire la elemente constructive

Intervențiile asupra construcțiilor existente se vor face cu atenție, astfel încât să nu fie negată perioada istorică în care au fost construite. Acolo unde anumite elemente ale construcției au fost înlocuite de-a lungul timpului, se va urmări folosirea materialelor originale.

Intervențiile asupra construcțiilor din perioada post-comunistă se vor face prin corectarea elementelor volumetrice agresive, materialele de construcție străine caracterului local și prin estomparea culorilor stridente.

Volumele construcțiilor proiectate vor fi simple, vor avea la bază prisma patrulateră regulată, ce va fi acoperită cu un acoperiș în 4 ape, sau în terasă dacă aceasta se integrează în specificul locului. Este interzisă folosirea de elemente agresive (unghiuri ascuțite) sau elemente curbe – atât în plan cât și pentru acoperiș, goluri, fațade. Se pot utiliza forme curbe doar în situații bine argumentate în care relația de vecinătate o impune.

Fațadele vor fi concepute conform specificului local, fără a ieși din scara clădirilor învecinate, ca percepție umană..

Acoperișul

Se va utiliza acoperirea în șarpantă cu 4 sau mai multe ape, păstrându-se proporțiile specifice ale volumelor acoperișurilor. Nu se va modifica volumetria și nici

materialul învelitorii, cu excepția situațiilor în care cea existentă s-a realizat prin schimbarea materialul original, caz în care se va reveni la forma și materialul original. În cazul deteriorării învelitorii, elementele care nu mai corespund se pot înlocui cu elemente similare, pentru a nu dezechilibra capacitatea portantă de ansamblu a structurii. Intervențiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica șansa unei intervenții viitoare, cu materiale și tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice în privința calității de ansamblu a obiectului și utilizării optime a acestuia. Intervențiile vor respecta scara și conformarea acoperișului.

Învelitoarea din tablă ondulată sau cutată, azbociment, membrană bituminoasă sau alte materiale sintetice, va fi înlocuită cu una specifică acestui municipiu: țiglă, olane sau tablă plană fălțuită (vopsită în culori neutre).

Pereții

Ca principiu general, trebuie încercată găsirea unor soluții compatibile cu materialele existente, care să nu influențeze negativ structura și comportamentul acestora în exploatare (ținând cont de zona seismică în care se încadrează construcția), concomitent cu păstrarea a cât mai mult din fondul construit valoros.

În cazul intervențiilor, dacă expertiza tehnică relevă necesitatea consolidării, arhitectul va propune soluții care să implice folosirea de materiale și tehnici specifice perioadei de realizare sau tehnici specifice secolului XXI care folosesc materiale regenerabile. Se vor păstra și se vor restaura toate detaliile istorice de parament, inclusiv cornișele, bosajele etc. Pereții se vor reabilita utilizând materiale și tehnici identice cu cele inițiale, originare, urmărind principiile reabilitării monumentelor istorice, fără termoizolare.

Pentru finisajele exterioare se interzice aplicarea de vopsitorii în culori stridente și saturate.



Se impune folosirea vopselurilor pe bază de var, silicaţi etc. Pentru finisajele exterioare, se vor folosi culori specifice zonei în care se realizează construcția.

Se interzice utilizarea tencuielilor decorative texturate contemporane, cu texturi cu relief pronunțat și culori saturate și crearea unor contraste pe fațade pentru marcarea elementelor de decor sau a elementelor de construcție (goluri, colțuri). În plus, fațadele nu vor fi placate cu faianță sau gresie, nici cu lambriuri sau alte placaje din diverse materiale.

Soclul și fundațiile

Problemele tehnice se vor remedia cu ajutorul sistemelor moderne, aspectul exterior va fi corectat ținând cont de importanța clădirii și corelat cu propunerile pentru fiecare zonă. Trebuie acordată o mare atenție hidroizolației orizontale în cazul intervențiilor cu beton care favorizează urcarea prin capilaritate a umezelii. Soclul trebuie să fie și el protejat de umezeală.

Este interzisă placarea socului cu imitații de piatră sau placarea cu piatră naturală dispusă atipic (care nu este specifică zonei) și se acceptă finisarea soclului cu vopsitorii sau tencuieli în culori terne (nuanțe de gri).

Tâmplăriile și golurile

Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn tratat cu ulei de in, ceruit sau vopsit cu soluții naturale, cu feronerie metalică. Acolo unde acestea sunt realizate din metal, se va păstra forma inițială. Elementele valoroase se vor conserva şi se vor recondiționa folosindu-se aceleași materiale şi tehnici constructive (atât elementele cu forme tipice, cât și cele cu forme atipice) sau se vor înlocui, fără modificarea împărțirii specifice sau a detaliilor.

Pentru a asigura un grad sporit de izolare fonică se pot folosi foi de sticlă de grosimi diferite, care „rup” vibrația sunetului. Geamul folosit va fi transparent. Nu se vor folosi sub nicio formă geamuri bombate, reflectorizante sau oglindă. Compunerea golurilor pe fațade va respecta, pe cât posibil, raportul plin-gol și modul de dispunere a golurilor pe fațade specific fiecărei construcții în parte. Tâmplăria se va monta spre exteriorul peretelui.

Tâmplăriile ferestrelor se vor păstra în forma originală, în două foi și geam simplu. Singurele excepții sunt date de construcțiile care păstrează elementele originale, în care elementele de sticlă vor fi păstrate sau recondiționate după forma inițială.

Cele care nu mai pot fi recuperate vor fi copiate și înlocuite cu acestea. Tâmplăriile pot fi reabilitate sau înlocuite cu mențiunea că și în acest caz lemnul sau metalul este obligatoriu și compartimentarea originală trebuie păstrată.

Este interzisă înlocuirea tâmplăriilor ferestrelor cu tâmplării noi alcătuite dintr-o singură foaie și care nu respectă compartimentarea originală.

Pentru toate tipurile de tâmplării se interzic formele ne-specifice, care alterează aspectul inițial. După caz, se vor evita formele curbe, triunghiulare, romboidale, trapezoidale sau chiar dreptunghiulare / pătrate dacă acestea au proporții nepotrivite sau dacă nu respectă conformarea originală.

În ceea ce privește ușile, acestea vor fi realizate din lemn sau metal (acolo unde acestea fac parte din componentele inițiale), urmărindu-se pe cât posibil păstrarea și recondiționarea elementelor originale. Tâmplăriile automatizate și alte astfel de sisteme moderne de acces vor fi mascate cu panouri de lemn. Și în acest caz se interzic, asemenea situației ferestrelor, formele ne-specifice: curbe, triunghiulare, romboidale, trapezoidale sau chiar dreptunghiulare/ pătrate dacă acestea au proporții nepotrivite.

În cazuri justificate formal sau funcțional, se pot prevedea obloane sau măști din lemn. În arhitectura nouă, obloanele vor putea fi folosite și cu rol parasolar. Obloanele vor fi obligatoriu din lemn. Se interzice montarea de rulouri din plastic și cutia de rulare aparentă. Se acceptă montarea rulourilor din lemn și cutia de rulare înglobată în perete.

Tâmplăria exterioară şi elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi în diferite nuanțe opace, nesaturate, de preferabil menținând culoarea originală, sau cu pigmenți naturali care nu modifică aspectul lemnului și nu dau senzația de ud sau lucios.



Trebuie avută în vedere tratarea lemnului împotriva focului, a insectelor și a fungilor, asemenea acoperișurilor.

Pentru feroneria aparentă se vor alege modele simple în cazul în care nu se folosesc feronerii realizate artizanal. Culorile vor fi estompate (gri-metalic, bronz-mat, titan-mat). Se interzic feroneriile albe și cele strălucitoare.

Elemente de fațadă (coamă, cornișă, brâu, soclu, ancadramente, decorațiuni de fațadă)

Soclul: va fi marcat vizual prin finisaje, materiale și printr-o decalare față de planul peretelui, iar cromatica va respecta specificul local.

Se interzice închiderea logiilor, a balcoanelor, a foișoarelor, sau zonelor de acces deschise.

Amenajări exterioare

La realizarea împrejmuirilor se va evita utilizarea materialelor sau a elementelor decorative nespecifice precum și a porților monumentale care împrumută stiluri din alte regiuni.

Împrejmuirile de la stradă vor realiza în mod obligatoriu din lemnul, așezat pe un soclu care nu va depăși 50 de cm înălțime, sau metal . Pentru asigurarea unității și a coerenței la nivelul frontului stradal, se vor utiliza împrejmuiri care utilizează modelul specifice acestui municipiu. În toate cazurile acestea nu vor fi opace și nu vor depăși 1,5 m înălțime. Se va evita ca împrejmuirile de la stradă să fie realizate din culori stridente, agresive și se impune adoptarea unei palete cromatice naturale, sau neutre.



Aleile și platformele din incinte se recomandă a fi realizate din suprafețe permeabile. Se acceptă și alei placate cu dale de piatră (de forme regulate sau neregulate) montate pe pat de nisip. Aleile carosabile din incinte vor fi tratate precum drumurile pietruite, fără borduri, interzicându-se suprafețele mari impermeabile de tip beton sau asfalt.

7.2.4. Reguli pentru intervenții asupra construcțiilor existente (altele față de monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, propunerile de clasare în Lista Monumentelor Istorice și construcțiile cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare, medie sau mică) aflate în afara zonelor construite protejate sau al zonelor de protecție a monumentelor istorice – Reguli arhitecturale permisive

Reguli generale

Intervențiile asupra construcțiilor se vor face cu atenție, astfel încât să nu fie negată perioada istorică în care a fost construită. Acolo unde anumite elemente ale construcției au fost înlocuite de-a lungul timpului, se va urmări folosirea materialelor originale.

Intervențiile asupra construcțiilor din perioada post-comunistă se vor face prin corectarea elementelor volumetrice agresive, materialele de construcție străine caracterului local și prin estomparea culorilor stridente.

Reguli cu privire la elementele constructive

Acoperișul

Pentru toate categoriile de construcții și pentru toate tipurile de intervenții aduse acestora (reabilitări, extinderi, modernizări), acoperișul va avea panta lină de 20o-30o pentru care se va folosi țiglă ceramică de culoare natură sau tablă plană fălțuită ca material pentru învelitoare.

Pereții

Pereții vor fi reabilitați în tehnica inițială, cu cărămidă și mortar de ciment, iar dacă termoizolarea este necesară și demonstrată printr-un studiu de eficiență la faza SF, aceasta se va putea realiza la interior sau la exterior cu ajutorul materialelor organice.

Tâmplăriile vor fi prevăzute cu grile hidroreglabile. Se interzice aplicarea de vopsitorii colorate, a baițurilor în colori diferite de cele ale esențelor specifice lemnului existent în zonă și a lacurilor lucioase.

Soclul și fundațiile

Problemele tehnice se vor remedia cu ajutorul sistemelor moderne, aspectul exterior va fi corectat ținând cont de importanța clădirii și corelat cu propunerile pentru fiecare zonă. Termoizolația se va realiza în aceleași condiții ca cele enumerate anterior, în cazul pereților.

Tâmplăriile și golurile

Tâmplăriile pot fi reabilitate sau înlocuite cu mențiunea că lemnul este obligatoriu și compartimentarea originală trebuie păstrată. Este permisă utilizarea geamului termoizolant clar și interzisă folosirea sticlei oglindate, a celei fumurii sau a celei decorative. Pentru construcțiile realizate în perioada post-comunistă unde tâmplăria existentă nu corespunde prevederilor specifice locale, se va înlocui cu tâmplărie conform acestor prevederi.

Tâmplăria exterioară și elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi în diferite nuanțe opace, nesaturate, cu pigmenți naturali, care nu modifică aspectul lemnului și nu dau senzația de ud sau lucios. Pentru feroneria aparentă se vor alege modele simple în cazul în care nu se folosesc feronerii realizate artizanal. Culorile vor fi estompate (gri-metalic, bronz-mat, titan-mat). Se interzic feroneriile albe și cele strălucitoare.

7.2.5. Reguli pentru construcții noi în zona construită protejată și zona de protecție a monumentelor istorice – Reguli arhitecturale stricte

Reguli generale

Categorii de construcții, în funcție de gabarit și volumetrie:

A. Construcții noi cu gabarit mic (ACD < 120 mp) - adecvate pentru funcțiuni precum: locuințe individuale, cabinete medicale, puncte farmaceutice, spații comerciale, etc.

B. Construcții noi cu gabarit mediu (ACD = 120 – 250 mp) – adecvate pentru funcțiuni de tipul: locuințe individuale, funcțiuni educaționale (creșe, grădinițe, etc.), spații comerciale, spații pentru servicii, etc.

Regimul maxim de înălțime variabil în raport cu specificul zonei.

În Planul Urbanistic General se impune definirea unor Unități Teritoriale de Referință diferențiate, pentru zonele de protecție ale monumentelor și zonelor construite protejate. De asemenea, zonele de protecție ale imobilului propus spre clasare care se vor institui odată cu includerea imobilului în Lista Monumentelor Istorice

Reguli cu privire la elementele constructive

Volumele construcțiilor proiectate vor fi simple, vor avea la bază prisma patrulateră regulată, ce va fi acoperită cu un acoperiș în 4 ape. În zonele comerciale, cum este cazul Străzii Ștefan cel Mare, modul de acoperire recomandat este în două ape, pe o

conformare în front continuu a fondului construit Este interzisă folosirea de elemente agresive (unghiuri ascuțite) sau elemente curbe – atât în plan cât și pentru acoperiș, goluri, fațade.

Fațadele vor fi concepute conform specificului local, fără a ieși din scara clădirilor învecinate, ca percepție umană.

Acoperișul

Se va păstra specificul și caracteristicile zonei prin preluarea nealterată a formei și a volumetriei existente în vecinătate. Acoperișul va avea o volumetrie simplă, în patru ape (și în mod excepțional în două ape, în zonele cu front continuu), cu pante egale, cu streșinile și coamele orizontale.

Șarpanta va fi realizată din lemn, iar învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică sau tablă plană fălțuită. Se vor efectua lucrări de ignifugare a tuturor elementelor din lemn. Este permisă folosirea ferestrelor în planul acoperișului (ferestre de mansardă).

Nu se recomandă amplasarea pe panta acoperișului vizibil din domeniul public de sisteme de captare a energiei solare.

Pereții

Se acceptă soluții constructive moderne care să se încadreze în specificul zonei și să nu altereze imaginea urbană. Finisajul exterior trebuie să fie reprezentat de una din următoarele soluții: vopsitorii pentru exterior în culori estompate și nu stridente.

Se interzice aplicarea de vopsitorii colorate, a baițurilor în colori diferite de cele ale esențelor specifice lemnului existent în zonă și a lacurilor lucioase.



Soclul și fundațiile

Se permite utilizarea fundațiilor din beton. Este interzisă însă placarea socului cu imitații de piatră sau placarea cu piatră naturală dispusă atipic, și se acceptă finisarea soclului cu vopsitorii sau tencuieli în culori terne (nuanțe de gri).

Tâmplăriile

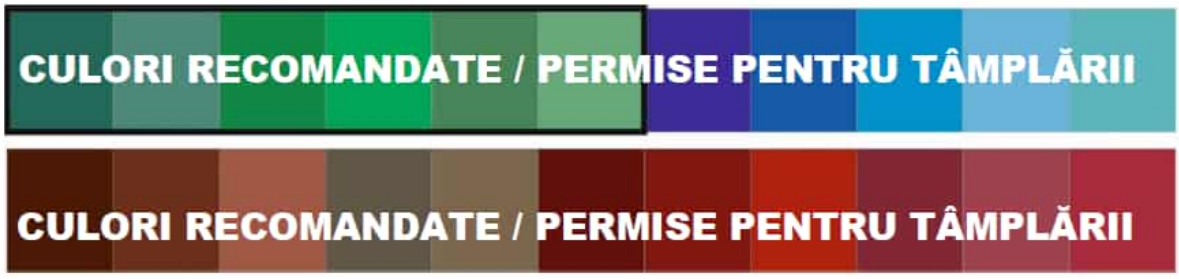
Tâmplăria ușilor și a ferestrelor trebuie realizate din lemn tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluții naturale. Pentru a asigura un grad sporit de izolare fonică se pot folosi foi de sticlă de grosimi diferite, care „rup" vibrația sunetului. Geamul folosit va fi transparent. Nu se vor folosi sub nicio formă geamuri bombate, reflectorizante sau oglindă. Compunerea golurilor pe fațade va respecta, pe cât posibil, raportul plin-gol al construcțiilor învecinate. Tâmplăria se va monta spre exteriorul peretelui.

Pentru toate tipurile de tâmplării se interzic formele ne-specifice: curbe, triunghiulare, romboidale, trapezoidale sau chiar dreptunghiulare / pătrate dacă acestea au proporții nepotrivite.

În ceea ce privește ușile acestea vor fi realizate din lemn. Tâmplăriile automatizate și alte astfel de sisteme moderne de acces vor fi mascate cu panouri de lemn. Și în acest caz se interzic, asemenea situației ferestrelor, formele nespecifice locului: curbe, triunghiulare, romboidale, trapezoidale sau chiar dreptunghiulare/ pătrate dacă acestea au proporții nepotrivite.

În vederea umbririi suprafețelor vitrate se pot folosi obloane din lemn sau vegetație. În cazuri justificate formal sau funcțional, se pot prevedea obloane sau măști din lemn. Obloanele vor fi obligatoriu din lemn. Se interzice montarea de rulouri din plastic și cutia de rulare aparentă. Se acceptă montarea rulourilor din lemn și cutia de rulare înglobată în perete.

Tâmplăria exterioară și elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi în diferite nuanțe opace, nesaturate, cu pigmenți naturali, care nu modifică aspectul lemnului și nu dau senzația de ud sau lucios. Pentru feroneria aparentă se vor alege modele simple în cazul în care nu se folosesc feronerii realizate artizanal. Culorile vor fi estompate (gri-metalic, bronz-mat, titan-mat). Se interzic feroneriile albe și cele strălucitoare.



CULORI RECOMANDATE / PERMISE PENTRU TÂMPLĂRII

Amenajările exterioare

Împrejmuirile se vor realiza astfel încât să existe o permeabilitate vizuală cu grădina de fațadă și cu clădirea. Se va evita utilizarea porților monumentale sau a imitațiilor care împrumută stiluri din alte regiuni.

Pentru împrejmuirile de la stradă vor utiliza lemnul sau metalul. Se va evita ca împrejmuirile de la stradă să fie realizate din culori stridente, agresive și se impune adoptarea unei palete cromatice naturale, similare cu culoarea lemnului.



Aleile și platformele din incinte trebuie să fie reprezentate de suprafețe permeabile. Se acceptă și alei placate cu dale de piatră sau prefabricate(de forme regulate sau neregulate) montate pe pat de nisip. Aleile carosabile din incinte vor fi tratate precum drumurile pietruite, fără borduri, interzicându-se suprafețele mari impermeabile de tip beton sau asfalt.

7.2.6. Reguli pentru construcții noi, în afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor istorice – Reguli arhitecturale permisive

Reguli generale

Categorii de construcții, în funcție de gabarit și volumetrie:

A. Construcții noi cu gabarit mic (ACD < 120 mp) - adecvate pentru funcțiuni precum: locuințe individuale, cabinete medicale, puncte farmaceutice, centre comunitare, spații pentru servicii, etc. Regimul maxim de înălțime pentru aceste construcții va fi D/S/+P+2E, iar înălțimea la streașină față de cota zero va fi de maxim 10,00 m.

B. Construcții noi cu gabarit mediu (ACD = 120 – 250 mp) – adecvate pentru funcțiuni de tipul: locuințe individuale, funcțiuni educaționale (creșe, grădinițe, after-school), ateliere, spații comerciale și de servicii, etc. Regimul maxim de înălțime pentru aceste construcții va fi D/S/+P+2E, iar înălțimea la streașină față de cota zero va fi de maxim 10,00 m.

C. Construcții noi cu gabarit mare (ACD > 250 mp) de tip monovolum:

C.1 realizate în sistem pavilionar sau ca monovolum descompus – adecvate implantării în țesut a funcțiunilor de tip: servicii, birouri, administrație, IT etc. Regimul maxim de înălțime pentru locuințe va fi D/S+P+2E, iar înălțimea la streașină față de cota zero va fi de maxim 10,00 m. Regimul maxim de înălțime pentru funcțiuni educaționale (creșe, grădinițe, after-school) va fi de D/S+P+2E, iar înălțimea la streașină față de cota zero va fi de maxim 10,00 m.

C. 2 realizate sub formă de ansambluri de dimensiuni mari - adecvate pentru funcțiuni de tipul: educațional (săli de sport), producție, activități productive, depozitare, industrie, etc. Înălțimea la streașină față de cota zero va fi de maxim 12,00 m.

Amplasarea pe lot trebuie să respecte coerența de ansamblu în care se integrează și se va face conform specificului localității, în funcție de accesibilitate, orientare, însorire, curenți de aer, prezența unui curs de apă, alinieri, fronturi, retrageri de la strada, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea (ierarhizare).

La amplasarea unor construcții noi în vecinătatea unor construcții reprezentative se vor respecta Regulile arhitecturale stricte enunțate la Capitolul VI.7. Reguli pentru construcții noi în zona construită protejată și zona de protecție a monumentelor istorice – Reguli arhitecturale stricte. Inserția acestor construcții în peisaj se va studia printr-un Studiu de amplasare și încadrare în imaginea așezării.

b. Reguli cu privire la elementele constructive

Volumele construcțiilor proiectate vor fi simple, vor avea la bază prisma patrulateră regulată, ce va fi acoperită cu un acoperiș în 2 sau 4 ape. Este interzisă folosirea de elemente agresive (unghiuri ascuțite) sau elemente curbe – atât în plan cât și pentru acoperiș, goluri, fațade.

În situațiile în care, din motive funcționale/tehnologice sau din conformarea parcelei nu pot fi respectate proporțiile planului, se vor căuta soluții de fragmentare a dimensiunilor prea mari sau de descompunere a clădirilor monovolum.

Fațadele vor fi concepute fără a ieși din scara clădirilor învecinate, ca percepție umană.

Pentru construcțiile care generează, din motive funcționale sau tehnologice, fațade prea lungi sau prea înalte, se vor căuta rezolvări estetice, prin descompunerea volumelor: fragmentarea fațadelor ce se abat de la proporțiile specifice zonei, întreruperea continuității finisajelor prin schimbarea materialelor.

Acoperișul

Acoperișul va avea aceleași caracteristici prezentate în Capitolul VI.5. VI.7. Reguli pentru construcții noi în zona construită protejată și zona de protecție a monumentelor istorice – Reguli arhitecturale stricte, cu permisiunea pentru abateri justificate detaliat. Aceste abateri se referă la învelitori care pot fi acoperite cu țiglă ceramică sau altfel de învelitori având în vedere condițiile de a fi de o culoare naturală, care să nu afecteze în mod negativ atmosfera și imaginea urbană. Se admit jgheaburi și burlane fără o tratare lucioasă și strălucitoare a tablei. În ceea ce privește elementele de iluminare și ventilare, se vor respecta principiile enumerate anterior, cu mențiunea că se admit abateri privind sistemele de captare a energiei solare, sisteme ce vor fi amplasate pe acoperișul construcției cât mai compact, în formație rectangulară.

Nu se vor folosi forme şi detalii provenite din alte zone etnografice, geografice sau climatice. Se pot realiza balcoane sau terase. Volumul acoperișului va fi adecvat funcțiunilor pe care le adăpostește. Acestea trebuie să se integreze armonios în ansamblul urban.

Se impune analiza atentă a contextului și raportare la acesta dar sunt anumite forme care trebuie în mod ferm evitate: cele cu pante asimetrice, pante frânte sau complicate.

Șarpanta se va realiza preponderent din lemn dar se poate realiza și din metal. Este recomandată folosirea tehnicilor și îmbinărilor specifice dar și contemporane, lemn lamelar, stratificat sau încleiat care permit realizarea unor piese de lemn de mari dimensiuni și geometrii diverse, cu performanțe mari.

Pentru toate elementele din lemn, se vor realiza lucrări de ignifugare şi biocidare cu materiale care nu afectează structura şi culoarea lemnului şi care permit tratamentul ulterior al acestuia cu ceruri, uleiuri şi soluții naturale. Învelitoarea poate fi din țiglă ceramică sau tablă plană zincată protejată cu vopsea mată anticorozivă în culori neutre.

Pereții

Se acceptă soluții constructive moderne care să se încadreze în specificul zonei și să nu altereze imaginea urbană. Finisajul exterior trebuie să fie reprezentat de una din următoarele soluții: vopsitorii pentru exterior în culori estompate și nu stridente. Mai mult decât atât, nu se vor folosi materiale lucioase.

Soclul și fundațiile

Soclul poate fi realizat și din beton amplasat în axul pereților exteriori, iar finisajul poate fi reprezentat fie de vopsitorii sau tencuieli în culori terne și chiar și din beton aparent.

Tâmplăriile și golurile

Se impune respectarea principiilor prezentate la Capitolul VI.7. Reguli pentru construcții noi în zona construită protejată și zona de protecție a monumentelor istorice – Reguli arhitecturale stricte. Sunt acceptate abateri în cazul materialului: se acceptă tâmplărie din P.V.C., din aluminiu sau metalice, cu condiția să nu fie albe, ci să respecte cromatica tâmplăriei din lemn.

Ferestrele și ușile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) cu feronerie metalică sau în funcție de specificul tehnologic poate fi tâmplărie metalică în culori neutre. Tâmplăria poate fi simplă sau dublă, în funcție de necesarul de izolare termică corelat cu climatul și factorii de mediu din zona în care se inserează construcția. Elementele componente ale tâmplăriei: rame, cercevele, șprosuri, traverse etc. se vor realiza din lemn. În mod excepțional, pentru conformarea la reglementările privind rezistența la foc, care nu poate fi obținută cu lemn, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege. La funcțiunile cu flux de circulație mai mare interior-exterior se pot folosi și batante, glisante etc., panouri de sticlă mobile sau goluri cu dimensiuni agabaritice față de specificul zonei. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se folosesc streșinile largi si se pot folosi obloanele din lemn, sau vegetația.

Amenajările exterioare

Construcțiile anexe se pot reutiliza pentru a adăposti noi funcțiuni, cu păstrarea/integrarea în specificul local şi păstrarea raportului dintre volumetria acestora şi alte volumetrii dominante: acestea nu vor domina prin volumul şi plastica fațadelor corpul principal existent sau elementul principal al ansamblului în care urmează să se insereze.

Se vor evita scările monumentale realizate din materiale nespecifice, placate cu ceramică, cu marmură, cu aspect rustic. Treptele sau rampele vor fi alcătuite din materiale naturale, recomandabil locale: lemn, piatră, cărămidă și nu vor fi marcate de existența unor elemente decorative excesive.

Amenajarea exterioară a terenului se recomandă a fi realizate din materiale naturale (piatra de râu, piatră de gresie așezată orizontal sau în dungă, lemn, pietriș, eventual alei înierbate). Sunt realizate șanțuri de îndepărtare a apelor din zona casei şi de lângă căile de acces creându-se pante necesare scurgerii apei şi direcționării acesteia către spațiile verzi.

În ceea ce privește vegetația din incinte se recomandă folosirea plantelor perene autohtone, caracteristice zonei geografice de câmpie. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se vor trata ca grădini decorative. Nu se vor planta specii exotice sau specii cu rezistență ridicată (specii invazive), care tind să ia locul speciilor autohtone. Vegetația se poate utiliza ca element arhitectural sau de mascare a construcțiilor existente cu gabarite care depășesc scara locului. Nu este recomandată fasonarea decorativă a arbuștilor.

Pentru tipurile de împrejmuiri folosite, se va ține cont de următoarele principii: înălțimea maximă la împrejmuire va fi de 1.50 (în cazul în care în regulamentul de urbanism nu este specificat altceva); împrejmuirea în relația cu strada va fi transparentă; soclul până la h = 50 cm poate fi opac; împrejmuirea față de vecinătăți să fie cu precădere semitransparentă; dacă este opacă se impune plantarea de garduri vegetale din arbuști specifici florei autohtone; împrejmuirile zonelor din interiorul parcelei vor fi transparente; împrejmuirile și porțile de intrare se vor realiza din materiale specifice orașului (piatră, lemn, metal) și raportându-se la gabaritul împrejmuirilor adiacente și al celor existente in zonă. Porțile și împrejmuirile autentice se vor menține.

Elementele noi vor fi realizate plecând de la modele cu valoare istorică aflate în municipiu sau în zonele adiacente. Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tabla simplă și tablă cutată, elemente din beton, policarbonat, materiale plastice. Nu se vor folosi culori stridente, materiale lucioase și sidefate.

Porțile și împrejmuirile (înălțimi, forme, materiale) se vor construi ținând cont de specificul local, cu atenție sporită la dimensiuni și la soluțiile tehnice. Porțile de intrare în parcelă se vor realiza din materiale specifice municipiului, alcătuirea și dimensiunea lor fiind similare cu cele învecinate, dacă acestea păstrează specificul local. Sunt permise decorații discrete, pentru elementele realizate din feronerie sau lemn. Nu se vor folosi porțile metalice lucioase (vezi inoxul) sau cele cu structură metalică, placată cu tablă lucioasă, ondulată, policarbonat sau PVC. Este interzisă folosirea culorilor stridente, a materialelor lucioase, sidefate, a elementelor prefabricate metalice și a materialelor plastice.

Se vor respecta principiile enunțate anterior referitor la pavimente, excepție făcând clădirile cu dimensiuni mari destinate activităților productive sau comerciale, în cazul cărora se acceptă realizarea suprafețelor de beton doar dacă acestea sunt necesare din punct de vedere funcțional.

În ceea ce privește echiparea edilitară, este obligatoriu ca toate construcțiile să beneficieze de utilitățile necesare pentru desfășurarea activităților previzionate, respectând normele de sănătate și de igienă atât pentru utilizatori cât și pentru proximități.

Niciuna dintre activitățile întreprinse în acest sens nu trebuie să perturbe mediul și trebuie să priveze vecinătățile de poluare de orice fel, fie fonică, scurgeri și altele. Toate noile branșamente pentru electricitate, gaze, internet și telefonie vor fi realizate îngropat. Nu se vor amplasa antenele TV satelit, de internet sau de telefonie mobilă în locuri vizibile din circulațiile publice și e interzisă dispunerea vizibilă a cablurilor CATV. Se pot amenaja locuri speciale, cu respectarea normelor sanitare, pentru crearea de compost din materialele organice rezultate din amplasament (resturi alimentare organice, deșeuri de textile organice, crengi, frunze, resturi vegetale, resturi animale, carton etc.). Se pot realiza soluții de captare și refolosire a apelor pluviale. Amplasarea panourilor fotovoltaice/solare se va face astfel încât sa nu afecteze imaginea de ansamblu a construcției și a peisajului înconjurător.

I.8. PREVEDERI SPECIFICE SPAȚII VERZI

8.1. Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții următoarele cerințe minimale (cf. R.G.U.):

Tipul dotării	Normă spații verzi
1.1 Construcții administrative	
1.1.8. – Sedii de prefectură 1.1.9. – Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale 1.1.10. – Sedii de primării	minimum 15% din suprafața terenului.
1.1.11. – Sedii de partid – sediul central 1.1.12. – Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc. 1.1.13. – Sedii de birouri	minimum 10% din suprafața totală a terenului
1.2. – Construcții financiar-bancare 1.2.2. – Sedii de bănci – sediul central, filiale 1.2.3. – Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri	minimum 10% din suprafața totală a terenului
1.3. – Construcții comerciale 1.3.1. – Comerț nealimentar 1.3.2. – Magazin general 1.3.3. – Supermagazin (supermarket) 1.3.4. – Piața agroalimentară 1.3.5. – Comerț alimentar 1.3.6. – Alimentație publică 1.3.7. – Servicii 1.3.8. – Autoservice	vor fi prevăzute spatii verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare – 2-5% din suprafața totală a terenului.
1.4. – Construcții de cult 1.4.1. – Lăcașe de cult 1.4.2. – Mânăstiri 1.4.3. – Schituri 1.4.4. – Cimitire	dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.
1.5.3. – Biblioteci 1.5.4. – Cluburi 1.5.5. – Săli de reuniune	vor fi prevăzute spatii verzi și plantate, spatii de joc și de odihna, în funcție de capacitatea

Tipul dotării	Normă spații verzi
1.5.6. – Cazinouri 1.5.7. – Case de cultura 1.5.8. – Centre și complexe culturale 1.5.9. – Cinematografe 1.5.10. – Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși 1.5.11. – Săli polivalente 1.5.12. – Circ	construcției – 10-20% din suprafața totală a terenului
1.7. – Construcții de sănătate	
1.7.1. – Spital clinic universitar 1.7.2. – Spital general (județean, orășenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic) 1.7.3. – Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare) 1.7.4. – Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperări funcționale, centre psihiatrice) 1.7.5. – Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi] 1.7.6. – Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie) 1.7.7. – Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie) 1.7.8. – Alte unități (centre de recoltare sânge, medicina preventivă, stații de salvare, farmacii)	vor fi prevăzute spatii verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează : - aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție ; - parc organizat cu o suprafața de 10-15 mp/bolnav
1.7.9. – Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 …, n grupe) 1.7.10. – Leagăn de copii	vor fi prevăzute spatii verzi și plantate de 10-15 mp/copil.
1.8. – Construcții și amenajări sportive.	
1.8.1. – Complexuri sportive 1.8.3. – Săli de antrenament pentru diferite sporturi Amplasament : în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă 1.8.4. – Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente) 1.8.2. – Stadioane 1.8.5. – Patinoare artificiale Amplasament : de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement 1.8.6. – Poligoane pentru tir 1.8.7. – Popicării Amplasament : în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apa.	Vor fi prevăzute spatii verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.
1.9. – Construcții de agrement 1.9.1. – Locuri de joacă pentru copii 1.9.2. – Parcuri	vor fi prevăzute spatii verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai

Tipul dotării	Normă spații verzi
1.9.3. – Scuaruri	puțin de 25% din suprafața totală a terenului.
1.10. – Construcții de turism 1.10.1. – Hotel *-***** 1.10.2. – Hotel-apartament *-***** 1.10.3. – Motel *-** 1.10.4. – Vile **-***** 1.10.5. – Bungalouri *-*** 1.10.6. – Cabane categoria *-*** 1.10.7. – Campinguri *-**** 1.10.8. – Sate de vacanță **-***	vor fi prevăzute spatii verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.
1.11. – Construcții de locuințe	vor fi prevăzute spatii verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor
1.12.- Construcții industriale	vor fi prevăzute spatii verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului

I.9. PREVEDERI SPECIFICE PARCAJE

9.1. Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții următoarele cerințe minimale (cf. R.G.U.):

Tipul dotării	Normă locuri parcare
1.1 Construcții administrative	
1.1.8. - Sedii de prefectură 1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale 1.1.10. - Sedii de primării	a) câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați; b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează: – un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse la pct. 1.1.1-1.1.7; – un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse la pct. 1.1.7-1.1.10; – atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
1.1.11. - Sedii de partid - sediul central 1.1.12. - Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc. 1.1.13. - Sedii de birouri	câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați

Tipul dotării	Normă locuri parcare
1.2. - Construcții financiar-bancare 1.2.2. - Sedii de bănci - sediul central, filiale 1.2.3. - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri	- Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți. - În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public
1.3. - Construcții comerciale 1.3.1. - Comerț nealimentar 1.3.2. - Magazin general 1.3.3. - Supermagazin (supermarket) 1.3.4. - Piața agroalimentară 1.3.5. - Comerț alimentar 1.3.6. - Alimentație publică 1.3.7. – Servicii 1.3.8. – Autoservice	. - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:●● un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;●● un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;●● un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;●● un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp. - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă. - La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.
1.4. - Construcții de cult 1.4.1. - Lăcașe de cult 1.4.2. – Mânăstiri 1.4.3. – Schituri 1.4.4. – Cimitire	numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare
1.5. - Construcții de cultura	
1.5.1. – Expoziții 1.5.2. - Muzee	câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;
1.5.3. – Biblioteci 1.5.4. – Cluburi 1.5.5. - Săli de reuniune 1.5.6. – Cazinouri 1.5.7. - Case de cultură 1.5.8. - Centre și complexe culturale 1.5.9. – Cinematografe 1.5.10. - Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși 1.5.11. - Săli polivalente 1.5.12. – Circ	un loc la 10-20 de locuri în sală.
1.6. - Construcții de învățământ	3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice

Tipul dotării	Normă locuri parcare
1.6.1. - Învățământ preșcolar (grădinițe) 1.6.2. - Școli primare 1.6.3. - Școli gimnaziale 1.6.4. – Licee 1.6.5. - Școli postliceale 1.6.6. - Școli profesionale 1.6.7. - Învățământ superior	Pentru învățământul universitar, se va adaugă, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare. - Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare
1.7. - Construcții de sănătate	
1.7.1. - Spital clinic universitar 1.7.2. - Spital general (județean, orășenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic) 1.7.3. - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare) 1.7.4. - Asistență de specialitate (boli cronice, handicapaţi, recuperări funcționale, centre psihiatrice) 1.7.5. - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi] 1.7.6. - Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie) 1.7.7. - Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie)	câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%; - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public
1.7.8. - Alte unități (centre de recoltare sânge, medicina preventivă, stații de salvare, farmacii) 1.7.9. - Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe) 1.7.10. - Leagăn de copii	câte un loc de parcare la 10 persoane angajate. - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public
1.8. - Construcții și amenajări sportive.	
1.8.1. - Complexuri sportive 1.8.3. - Săli de antrenament pentru diferite sporturi Amplasament: în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă 1.8.4. - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)	un loc de parcare la 5-20 de locuri se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
1.8.2. – Stadioane	un loc de parcare la 30 de persoane

Tipul dotării	Normă locuri parcare
1.8.5. - Patinoare artificiale Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement 1.8.6. - Poligoane pentru tir 1.8.7. - Popicării Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.	se va adaugă, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
1.9. - Construcții de agrement 1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii 1.9.2. – Parcuri 1.9.3. – Scuaruri	câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane. Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.
1.10. - Construcții de turism 1.10.1. - Hotel *-***** 1.10.2. - Hotel-apartament *-***** 1.10.3. - Motel *-** 1.10.4. - Vile **-***** 1.10.5. - Bungalouri *-*** 1.10.6. - Cabane categoria *-*** 1.10.7. - Campinguri *-**** 1.10.8. - Sate de vacanță **-***	1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare. Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare
1.11.- Construcții industriale	activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp; activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp; activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp

Pentru construcții ce înglobează spatii cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Pentru structuri de primire turistică se va asigura numărul minim de locuri de parcare după cum urmează:

Structură primire turistică	nr. minim locuri de parcare
Hotel de 5/ 4/ 3/ 2 stele	Parcaj auto în folosința structurii de primire cu un număr minim de 50%/ 40%/ 20%/ 20% din numărul camerelor[1]
Hoteluri – apartament de 5/ 4/ 3/ 2 stele	Parcaj auto în folosința structurii de primire cu un număr minim de 50%/ 40%/ 40%/ 30% din numărul camerelor[2]

[1] În cazul structurilor de primire turistice clasificate și construite anterior intrării în vigoare a .M.I.M.M.C.T.P.L. nr. 636/12.05.2008, numărul locurilor de parcare necesar se reduce cu 50%

[2] În cazul structurilor de primire turistice clasificate și construite anterior intrării în vigoare a .M.I.M.M.C.T.P.L. nr. 636/12.05.2008, numărul locurilor de parcare necesar se reduce cu 50%

Structură primire turistică	nr. minim locuri de parcare
Moteluri de 3/ 2 /1 stele	Parcaj auto în folosința structurii de primire cu un număr minim de 100% din numărul camerelor
Hosteluri	Parcare pentru biciclete
Cabane turistice	Parcaj la unitățile cu acces auto
Vilele/ Bungalourile	Parcare auto pentru minim 30% din numărul locurilor de cazare
Pensiuni turistice și agroturistice	Parcare proprie

Pentru construcțiile de turism se aplică norma de parcare care prevede un număr mai mare de locuri de parcare.

I.10. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

10.1. Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții următoarele cerințe minimale (cf. R.G.U.):

Tipul dotării	Normă amplasament
1.1 Construcții administrative	
1.1.8. - Sedii de prefectură 1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale 1.1.10. - Sedii de primării	– accesuri carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz; – accesuri carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează: ●● accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii; ●● accesurile carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente; ●● aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.
1.2. - Construcții financiar-bancare	- Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accesuri carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz. - Se vor asigura accesuri carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.
1.3. - Construcții comerciale	- Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accesuri carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. - În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute: – alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului; – platforme de depozitare și accesuri mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.
1.5. - Construcții de cultură	- Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accesuri carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare. - În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:

Tipul dotării	Normă amplasament
	– alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a; – parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.
1.6. - Construcții de învățământ	Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accesuri carosabile de legătura cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun. - Se vor asigura două accesuri carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).
1.7. - Construcții de sănătate	- Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accesuri carosabile separate. - Accesurile carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin: ●● străzi de categoria a IV-a de deservire locală; ●● străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I. - Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează: ●● cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maxima de 10,00 m; ●● cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m. - Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.
1.8. - Construcții și amenajări sportive.	- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accesuri carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere. - În interiorul amplasamentului vor fi asigurate: ●● circulația carosabilă separată de cea pietonală; ●● alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime; ●● alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime; ●● alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.
1.9. - Construcții de agrement 1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii 1.9.2. – Parcuri 1.9.3. – Scuaruri	Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.
1.10. - Construcții de turism 1.10.1. - Hotel *-***** 1.10.2. - Hotel-apartament *-*****	- Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accesuri carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

Tipul dotării	Normă amplasament
1.10.3. - Motel *-** 1.10.4. - Vile **-*****	- Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere. - Numărul accesurilor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.
1.11. - Construcții de locuințe	- Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura: ●● accesuri carosabile pentru locatari; ●● acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; ●● alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere; ●● în cazul unei parcelări pe doua rânduri, accesurile la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): – cele cu o lungime de 30 m - o singura bandă de 3,5 m lățime; – cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt. - Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura: ●● accesuri carosabile pentru locatari; ●● accesuri de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; ●● în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesurile la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): – cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură banda de 3,5 m lățime; – cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt. - Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu: ●● accesuri carosabile pentru locatari; ●● acces de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; ●● accesuri la parcaje și garaje.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minima de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

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

I.11. ZONE CU RISC NATURAL ȘI ANTROPIC

11.1. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

11.2. Pentru zonele afectate de inundabilitate, precum și pe cursurile de apă, lacuri existente în teritoriul administrativ al municipiului Tecuci, se vor respecta zonele de protecție conform legislației în vigoare:

1) LĂȚIMEA ZONEI DE PROTECȚIE ÎN LUNGUL CURSURILOR DE APĂ:

Lățimea cursului de apă (m)	<10	10-50	51<
Lățimea zonei de protecție (m)	5	15	20
Cursuri de apă regularizate (m)	2	3	5
Cursuri de apă îndiguite	Toata lungimea dig-mal, dacă aceasta este mai mică de 50 m		

2) LĂȚIMEA ZONEI DE PROTECȚIE ÎN JURUL LACURILOR NATURALE:
   - indiferent de suprafață, 5 m la care se adaugă zona de protecție stabilită conform Legii 310 din 28.06.2004

3) LĂȚIMEA ZONEI DE PROTECȚIE ÎN JURUL LACURILOR DE ACUMULARE:
   - la Nivelul Natural de Retenție și cota coronamentului;

4) LĂȚIMEA ZONEI DE PROTECȚIE DE-A LUNGUL DIGURILOR:
   - 4 metri spre interiorul incintei;

5) LĂȚIMEA ZONEI DE PROTECȚIE DE-A LUNGUL CANALELOR DE DERIVAȚIE DE DEBITE:
   - 3 metri;

6) BARAJE ȘI LUCRĂRI-ANEXE LA BARAJE:
   - Lățimea zonei de protecție (m)
   - baraje de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale 20 m în jurul acestora
   - instalații de determinare automată a calității apei, construcții și instalații hidrometrice 2 m în jurul acestora

- borne de microtriangulaţie, foraje de drenaj, foraje hidrogeologice, aparate de măsurarea debitelor 1 m în jurul acestora

Se vor decolmata cursurile de apă din zonă. Se vor executa lucrări de drenaj pentru zonele cu drenaj insuficient.

11.3. Pentru zonele cu potențial mediu de instabilitate, pentru a preveni fenomenele de risc ce apar la amplasarea construcțiilor se vor avea în vedere următoarele recomandări:

- Amplasarea construcțiilor se va face pe baza studiilor geotehnice cu calculul stabilității versantului la încărcările suplimentare create de construcții;
- Se vor proiecta construcții ușoare;
- Nu se vor executa lucrări de săpătură de anvergură pe versant (șanțuri adânci, platforme, taluze verticale, umpluturi etc);
- Se vor executa numai săpături locale pentru fundații izolate sau ziduri de sprijin care vor fi betonate imediat ce s-a terminat săpătura;
- Se vor lua măsuri pentru a preîntâmpina pătrunderea apei în săpătură;
- Se vor dirija apele din precipitații prin rigole bine dimensionate și dirijate astfel încât să nu producă eroziuni;
- Se vor planta arbori la o distanță corespunzătoare față de construcțiile ce urmează a se executa.

Pentru zonele afectate de fenomene de instabilitate și cele improprii de construit se va avea în vedere împădurirea lor.

I.12. PRECIZĂRI PRIVIIND SPAȚIILE PUBLICE

Condiții Amenajări exterioare – recomandări de bună practică:

- Nu se vor amplasa decorații tip - căruțe cu flori, fântâni arteziene sau plantații horticole de flori.
- Mobilierul urban, cofretele publice și posturile de transformare și reglare vor fi astfel proiectate, încât să se integreze în peisajul și arhitectura locală.
- Se vor reface aliniamentele existente la nivelul străzii (pomi fructiferi sau alte aliniamente specifice fiecărei zone din interiorul localității).
- Se va conserva biodiversitatea (inclusiv păstrarea lângă construcții a speciilor de păsări și animale care asigură echilibrul ecosistemului: rândunele, cucuvele, lilieci, vrăbii, etc.), prin folosirea plantelor autohtone, specifice zonei, și a practicilor agricole tradiționale.
- În spiritul principiilor de conservare a specificului local, se va păstra polivalența drumurilor și limitarea vitezei auto.
- Elementele de siguranță a drumului (podețe, ziduri de sprijin, balustrade, etc.) vor fi realizate din materiale locale
- Pentru plantații se vor utiliza specii locale.

- Obiectele noi de mobilier din spațiul public vor păstra specificul localității în care se află. Mobilierul se va realiza cu preponderență din materiale naturale: lemn, piatră. Nu se vor folosi materiale ca betonul, metalul, exclusiv materiale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibre de sticlă). Nu se vor realiza placări cu piatră spartă, plăci ceramice sau cu elemente de lemn care să dea un aspect „rustic”.

Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele și iluminarea exterioară:

- Nu se va folosi lumina artificială în exces.
- Corpurile de iluminat vor avea volume simple, fără ornamentări excesive.
- Se va folosi lumina caldă, apropiată de cea naturală.
- Se vor amplasa în așa fel încât să nu constituite elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.).
- Se va evita poluarea luminoasă.
- Se vor realiza piese/construcții mobile pe care să fie amplasate reclamele luminoase, amplasate în așa fel încât să nu obtureze construcțiile principale.

I.13. CONDIȚII IMPUSE DE AVIZATORI

Prevederi impuse de CNCF CFR SA

1. La amplasarea construcțiilor in zona de protecție a cailor ferate, se va respecta:

- zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice, așa cum este definita in Ordonanța de Urgenta a Guvernului României nr. 83/16.11.2016 de modificare ▫i completare a Ordonanței de Urgenta a Guvernului nr. 12/1998, (republicata), aprobata prin Legea nr. 89/1999, cuprinde fâșiile de teren, in limita de 20,00 m fiecare, situate de o parte și de alta a axului caii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativa a circulației trenurilor precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisa executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun in pericol siguranța circulației.

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice este interzisa închirierea terenurilor, proprietate publica a statului, in vederea executării unor construcții sau instalații neferoviare supraterane. Prin excepție, in zona de siguranță, cu avizul companiei naționale care administrează infrastructura feroviara, se pot închiria astfel de terenuri in vederea amplasării de construcții provizorii in condițiile prevăzute la art. 111 alin.(3)

- zona de protecție a infrastructurii feroviare publice așa cum este definita in Ordonanța de Urgenta a Guvernului României nr. 83/16.11.2016 de modificare și completare a Ordonanței de Urgenta a Guvernului nr. 12/1998, (republicata), aprobata prin Legea nr. 89/1999, cuprinde terenurile limitrofe, situate de o

parte și de alta a axului caii ferate, indiferent de proprietar, in limita a 100,00 m de la axa caii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice forma funcționării acesteia. Astfel, construcțiile terților se vor amplasa in aceasta zona, numai cu acordul și in condițiile impuse de "CFR"- S.A și cu acordul M.T.I, conform actelor normative in vigoare.

2. Sistematizarea verticala a terenului, inclusiv a drumurilor din apropierea căii ferate, se vor proiecta astfel încât apele pluviale sa nu fie dirijate spre zona de siguranță CFR;

3. C.N.C.F ”CFR" S.A nu recomanda amplasarea de construcții in zona de siguranță și de protecție a infrastructurii feroviare publice. Prin specificul activității calea ferata poate afecta amplasamentul prin emisii fonice și vibrații produse de circulația trenurilor, motiv pentru care C.N.C.F CFR S.A nu-și asuma răspunderea pe toata durata de existenta a construcțiilor, pentru eventualele degradări ale construcțiilor determinate de vibrațiile produse de traficul feroviar și nici pentru poluarea fonica;

4. In zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

- amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedica vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbena, verde sau albastra care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviara;
- efectuarea oricăror lucrări, care prin natura lor ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și condițiilor de desfășurare normala a traficului feroviar.

5. Se recomanda sa se tina seama de imaginea prezentata către zona căii ferate prin realizarea unei minime amenajări peisagistice;

6. Pentru complexele noi rezidențiale amplasate in zona de protecție a căii ferate beneficiarii/dezvoltatorii vor monta panouri fonoabsorbante, proiectate in funcție de sursele de zgomot concurente, relief, cota terenului conform standardelor in vigoare, după elaborarea unui studiu de zgomot cu obținerea avizului din partea autorităților de mediu. Dezvoltatorii vor informa corect și complet viitorii rezidenți in ceea ce privește disconfortul creat de proximitatea căii ferate.

7. La faza următoare de proiectare pentru construcțiile care se vor realiza pe zona luata in studiu și care vor fi amplasate in zona de siguranță și de protecție a infrastructurii feroviare publice beneficiarul va obține Avizul CFR in conformitate cu prevederile Ordinului M.T.I.C nr. 2031/2020 și a Dispoziției Directorului General al C.N.C.F CFR S.A nr. 253/2022;

8. Se vor respecta prevederile și condițiile din Acordul de principiu avizat de CTE al S.R.C.F Galați cu nr. 286/13.07.2026 și Acord de principiu avizat de CTE al S.R.C.P Iași cu nr. 249/20.07.2026.

Prevederi impuse de CNAIR

- Pentru delimitarea clară din punct de vedere a gestionării activităților administrative, de exploatare și bună desfășurare a intervențiilor necesare pe sectoare compacte și unitare a drumurilor naționale din intravilanul municipiului, se stabilește uniformizarea limitelor kilometrice pe benzile de circulație stânga/dreapta ale acestora, pentru predare-preluare între Ministerul Transporturilor și Infrastructurii și Primăria Municipiului Tecuci, astfel: sector intravilan DN 24 cuprins între km 16+446 – 23+45; sector intravilan DN 25 cuprins între 0+000 – 3+519, în administrarea directă a UAT Municipiul Tecuci;

  Sectoarele aferente variantelor ocolitoare DNVO24F și DNVTec se mențin integral în administrarea CNAIR SA

- Pentru coridorul sectorului de drum expres se vor respecta limitele zonelor pentru care s-au instituit restricțiile și interdicțiile de construire și amplasare în zonele de siguranță și protecție, conform prevederile art. 16, 17 și Anexa 1 din cadrul Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor – cu completările și modificările ulterioare;
- Pentru situațiile în care accesele la construcții, obiective de perspectivă nu pot fi asigurate prin intermediul străzilor și drumurilor locale, se vor identifica noi coridoare pentru drumuri colectoare care să preia și să conducă traficul local spre intersecțiile existente/amenajate cu drumurile naționale;
- La promovarea obiectivelor socio-economice prevăzute în PUG, în zona drumurilor naționale, Autoritățile locale vor avea în vedere că, în conformitate cu art. 46 din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor cu completările și modificările ulterioare, să impună prin Avizul Tehnic sau Certificatul de Urbanism obținerea de către beneficiari a acordului prealabil al Direcției Regionale de Drumuri și Poduri, privind amplasarea acestor obiective și amenajarea accesului rutier la DN și să nu elibereze autorizația de construire fără obținerea acestui acord și a autorizației de amplasare în zona drumurilor naționale;
- Dezvoltarea rețelei de drumuri naționale din zonă și promovarea proiectelor obiectivelor de perspectivă ale CNAIR SA, se va realiza în funcție de programele și strategiile stabilite de către MTI/CNAIR SA;
- Orice dezvoltare/construcție necesară cu influențe asupra rețelei de drumuri naționale se va realiza cu respectarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor – completată și modificată și numai cu avizul prealabil al CNAIR SA.

Prevederi specifice impuse de MApN

Conform adresei nr. A-4618 / 30.04.2024 emisă de Ministerul Apărării Naționale, Statul Major al Forțelor Aeriene, pentru UAT Tecuci, sunt următoarele precizări:

- La distanțe cuprinse între 0 și 5000 m fac obiectul solicitării avizului din partea MapN toate construcțiile supraterane a căror regim de înălțime depășește cota de 97 m față de nivelul Mării Negre.
- La distanțe cuprinse între 5000 și 16000 m fac obiectul solicitării avizului din partea MapN toate construcțiile supraterane a căror regim de înălțime depășește cota de 106 m față de nivelul Mării Negre.

Prevederi specifice impuse de Transelectrica

Condițiile tehnice generale privind coexistența LEA cu diverse obiective sunt stabilite de Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (aprobată prin Ord. ANRE nr. 239/2019, modificat prin ord. ANRE nr. 67/15.04.2020, ord. ANRE nr. 225/09.12.2020 și ord. ANRE 106/13.12.2023) – în cadrul Anexei nr. 6 – Măsuri de siguranță și de protecție, culoare de trecere și condiții de coexistență între LEA cu tensiune nominală peste 1 kV și obiective învecinate.

În conformitate cu prevederile din ”Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice” (aprobată prin Ord. ANRE nr. 239/2019, modificat prin ord. ANRE nr. 67/15.04.2020, ord. ANRE nr. 225/09.12.2020 și ord. ANRE 106/13.12.2023):

- Art. 2.3.(1) Dimensiunea zonei de protecție și siguranță Zsig pentru LEA cu tensiuni nominale peste 1 kV (figura 1 .a)* este simetrică față de axul liniei și se calculează cu formula:

$$Z_{sig} = L_{LEA} + 2\ X\ (l_{iz} + f_{c.max})\ X\ \sin alfa_c + 2\ X\ d_s,$$ în care:

  - Z_{sig} – dimensiunea zonei de siguranță;
  - L_{LEA} – lățimea maximă a stâlpilor (distanța cea mai amre pe orizontală, transversal pe linie), [m];
  - L_{iz} – lungimea maximă a unui lanț de susținere utilizat pe linie [m];
  - $F_{c.max}$ – săgeata maximă a conductorului, calculată în condițiile de apariție a vântului maxim, în deschiderea respectivă a LEA [m];
  - $Alfa_c$ – unghiul maxim de înclinare a planului conductorului activ extrem sub acțiunea presiunii vântului maxim [^{O}];
  - D_s – distanța minimă de siguranță considerată pe orizontală față de conductorul activ extrem la deviația sa maximă [m];
- Art. 2.3. (2) Formula prevăzută la alin. (1) se utilizează la stabilirea poziției obiectivului în raport cu zona de siguranță a LEA, în următoarele situații:
  - La evaluarea realizată de către operatorii de rețea;
  - În cadrul studiilor de coexistență;
  - În cadrul analizelor de risc.

Pentru autorizarea oricărei modificări privind regimul terenurilor (inclusiv introducerea în intravilan) situate în zona de protecție și de siguranță a LEA precum și pentru autorizarea oricărei construcții noi sau extinderi, amplasată în această zona (inclusiv pentru lucrări de drumuri, împrejmuiri, plantări de pomi sau copaci, parcări, platforme, instalații de apă, gaz, energie electrică, telecomunicație etc.), se va solicita în mod obligatoriu și se va obține avizul C.N.T.E.E. "Transelectrica" S.A.

Este interzisă desfășurarea de activități în zonele de protecție și siguranță care afectează funcționarea instalațiilor C.N.T.E.E. "Transelectrica" S.A. Astfel conform Legii energiei electrice și gazelor naturale nr. 123/2012 cu completările și modificările ulterioare, cap. IV, art. 42 pentru protecția instalațiilor de transport se interzice persoanelor fizice sau juridice, următoarele:

- să efectueze construcții de orice fel în zona de siguranță a rețelelor electrice de transport, fără avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem și/sau fără respectarea condiționărilor/limitărilor prevăzute în acesta;
- să efectueze săpături de orice fel sau să înființeze plantații sau vegetație forestieră, în zona de siguranță a rețelelor electrice de transport, fără acordul operatorului de transport și de sistem;
- să depoziteze materiale pe culoarele de trecere și în zonele de protecție și de siguranță a instalațiilor, fără acordul operatorului de transport și de sistem;
- să arunce obiecte de orice fel pe rețelele electrice de transport sau să intervină în orice mod asupra acestora;
- să deterioreze construcțiile, îngrădirile sau inscripțiile de identificare și de avertizare aferente instalațiilor de transport;
- să limiteze sau să îngrădească prin execuția de împrejmuire, prin construcții ori prin orice alt mod, accesul la instalații al operatorului de transport și de sistem.

Prevederi specifice impuse de DEER Galați

Condițiile tehnice generale privind coexistența LEA cu diverse obiective sunt stabilite de Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (aprobată prin Ord. ANRE nr. 239/2019, modificat prin ord. ANRE nr. 67/15.04.2020, ord. ANRE nr. 225/09.12.2020 și ord. ANRE 106/13.12.2023) – în cadrul Anexei nr. 6 – Măsuri de siguranță și de protecție, culoare de trecere și condiții de coexistență între LEA cu tensiune nominală peste 1 kV și obiective învecinate.

Pentru autorizarea oricărei modificări privind regimul terenurilor (inclusiv introducerea în intravilan) situate în zona de protecție și de siguranță a LEA precum și pentru autorizarea oricărei construcții noi sau extinderi, amplasată în această zona (inclusiv pentru lucrări de drumuri, împrejmuiri, plantări de pomi sau copaci, parcări, platforme, instalații de apă, gaz, energie electrică, telecomunicație etc.), se va solicita în mod obligatoriu și se va obține avizul DEER Galați.

Este interzisă desfășurarea de activități în zonele de protecție și siguranță care afectează funcționarea instalațiilor DEER Galați. Astfel conform Legii energiei electrice și gazelor naturale nr. 123/2012 cu completările și modificările ulterioare, cap. IV, art. 49

pentru protecția instalațiilor de distribuție se interzice persoanelor fizice sau juridice, următoarele:

- să efectueze construcții de orice fel în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție, fără avizul de amplasament al operatorului de distribuție şi/sau fără respectarea condiționărilor/limitărilor prevăzute în acesta;
- să efectueze săpături de orice fel sau să înființeze plantații sau vegetație forestieră, în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție, fără acordul operatorului de distribuție;
- să depoziteze materiale pe culoarul de trecere și în zonele de protecție și de siguranță ale instalațiilor, fără acordul operatorului de distribuție;
- să arunce obiecte de orice fel pe rețelele electrice de distribuție sau să intervină în oricare alt mod asupra acestora;
- să deterioreze construcțiile, îngrădirile sau inscripțiile de identificare și avertizare aferente rețelelor electrice de distribuție;
- să limiteze sau să îngrădească, prin execuția de împrejmuire, prin construcții ori prin orice alt mod, accesul la instalații al operatorului de distribuție.

II. PRESCRIPȚII SPECIFICE

II.1. REGULI GENERALE CU PRIVIRE LA MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ŞI MODUL DE CONSTRUIRE PENTRU PARCELELE SITUATE ÎN CADRUL ZONELOR PROTEJATE CARE CUPRIND PATRIMONIU ARHEOLOGIC (ZPCPA)

Studiul de fundamentare pentru definirea, instituirea și delimitarea zonelor protejate care cuprind patrimoniu arheologic și regulamentul local de urbanism pentru municipiul Tecuci, jud. Galați întocmit de S.C. VANDERLAY S.R.L. HUNEDOARA stabilesc principalele reguli de construire și ocupare a terenurilor situate în cadrul **Zonelor protejate care cuprind patrimoniu arheologic (ZPCPA)**.

În zonele delimitate ca ZPCPA, emiterea autorizației de construire pentru lucrările de construire, modificare, extindere sau reparare a căilor de comunicație, dotărilor tehnico-edilitare (inclusiv cele subterane), excavările, exploatările de cariere, construcțiile de rețele edilitare magistrale, amenajările de îmbunătățiri funciare, rețelele de telecomunicații, amplasarea de antene și relee de telecomunicații, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice, amplasarea balastierelor sau sondelor, precum și alte lucrări ce afectează suprafața solului în zonele cu patrimoniu arheologic, inclusiv în zona lor de protecție, indiferent dacă se execută în intravilanul sau extravilanul localității și indiferent de forma de proprietate a terenului, se vor face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția pentru Cultură Galați).

Intervențiile de construire de tipul celor enumerate la articolul anterior, efectuate în suprafețele de teren delimitate ca situri arheologice, vor putea demara numai după descărcarea terenului de sarcină arheologică, aceasta fiind procedura legală prin care un teren în care a fost evidențiat patrimoniu arheologic poate fi redat activităților umane curente.

Intervențiile efectuate în zonele de protecție ale siturilor arheologice, determinate de construirea de autostrăzi, drumuri, hale industriale, depozite, exploatări de cariere, rețele edilitare magistrale, amenajări de îmbunătățiri funciare, cartiere cu locuințe colective etc., dată fiind amploarea unor astfel de proiecte și suprafața mare de teren ce urmează a fi afectată, vor putea demara numai după efectuarea unui diagnostic arheologic intruziv (sondaje arheologice) și întocmirea unui raport de specialitate.

Diagnosticul arheologic va avea rolul de a delimita clar, atât în teren cât și pe planurile topografice anexate la documentația beneficiarului, toate vestigiile aflate pe întreg perimetrul afectat de obiectivele de investiție și de a propune, prin Raportul de diagnostic arheologic, soluțiile tehnice necesare protejării acestora (cercetare arheologică preventivă, supraveghere etc.).

În perimetrul ZPCPA săpăturile arheologice întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația de cercetare emisă de Ministerul Culturii.

Descoperirile arheologice întâmplătoare, ocazionate de lucrările de construire enumerate la început, efectuate în afara zonelor delimitate ca ZPCPA și a zonelor de protecție ale acestora, vor determina sistarea temporară a respectivelor lucrări până la

finalizarea cercetărilor arheologice preventive și obținerea descărcării de sarcină arheologică a zonei.

Întocmirea Planurilor Urbanistice Zonale, în vederea introducerii în intravilan a unor suprafețe de teren care înglobează și situri arheologice sau zone de protecție ale acestora, se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția pentru Cultură Galați).

Interdicții

- Se interzice efectuarea de săpături la și pentru amplasarea de construcții de orice fel fără descărcarea de sarcină arheologică a suprafețelor de teren cuprinse în perimetrul ZPCPA.
- Până la elaborarea unor documentații de urbanism avizate și aprobate în vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona (subzona) respectivă și necesitatea realizării în zonă (subzonă) a unor lucrări de utilitate (interes) publică, cercetare arheologică, conservare, protejare, restaurare sau punere în valoare a unor monumente istorice se interzice autorizarea directă a oricărui tip de lucrări.

II.2. REGULI GENERALE CU PRIVIRE LA MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ŞI MODUL DE CONSTRUIRE PENTRU PARCELELE SITUATE ÎN CADRUL ZONELOR PROTEJATE ȘI A ZONELOR DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR

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

Zone protejate

Lista monumentelor istorice din municipiul Tecuci, conform L.M.I., aprobată prin Ordonanța nr. 2.828 din 2015:

Nr. Crt.	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
201	GL-II-m-B-03090	Şcoala tip "Spiru Haret”	municipiul TECUCI	Str. 1 Decembrie 1918 26	1887 - 1889
202	GL-II-m-B-03091	Casa Subofiţerilor	municipiul TECUCI	Str. 1 Decembrie 1918 27	sf. sec. XIX
203	GL-II-m-A-03092	Casa Teodor Cincu, azi Muzeul Mixt Tecuci	municipiul TECUCI	Str. 1 Decembrie 1918 36	sf. sec. XIX
204	GL-II-m-B-03093	Hanul Goleri, azi B.C.R. - Tecuci	municipiul TECUCI	Str. 1 Decembrie 1918 55	sf. sec. XIX
205	GL-II-m-B-03094	Vila Maria Şendrea	municipiul TECUCI	Str. 1 Decembrie 1918 57	1900
206	GL-II-m-B-03095	Clădirea Primăriei Vechi, azi Casa de Cultură	municipiul TECUCI	Str. 1 Decembrie 1918 62	1887
207	GL-II-m-B-03096	Casa Tache Anastasiu, azi Camera de Comerț, Industrie și Agricultură	municipiul TECUCI	Str. 1 Decembrie 1918 64	sf. sec. XIX
208	GL-II-m-B-03097	Casa Cruceanu	municipiul TECUCI	Str. 1 Decembrie 1918 80	sf. sec. XIX

Nr. Crt.	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
209	GL-II-m-B-03098	Fostul Tribunal Județean Tecuci	municipiul TECUCI	Str. 1 Decembrie 1918 81	sf. sec. XIX
210	GL-II-m-B-03099	Casa Elena Chicoș	municipiul TECUCI	Str. 1 Decembrie 1918 85	sf. sec. XIX
211	GL-II-m-B-03100	Casa Jan Koppethki	municipiul TECUCI	Str. 1 Decembrie 1918 86	sf. sec. XIX
212	GL-II-m-B-03101	Casa Natalia Negru	municipiul TECUCI	Str. Coșbuc George 5	sf. sec. XIX
213	GL-II-m-B-03102	Casă	municipiul TECUCI	Str. Elena Doamna 1-3	sf. sec. XIX
214	GL-II-m-B-03103	Casa Tudor Pamfile	municipiul TECUCI	Str. Elena Doamna 32	sec. XIX
215	GL-II-m-B-03104	Casă	municipiul TECUCI	Str. Galați 2	1887 - 1888
216	GL-II-m-B-03105	Casa Meran-Manoliu	municipiul TECUCI	Str. Galați 7	sf. sec. XIX
217	GL-II-m-B-03106	Fosta Prefectură a Județului Tecuci, azi Clubul Copiilor	municipiul TECUCI	Str. Galați 15	1900
218	GL-II-m-B-03107	Casa Ioniță Hrisanti	municipiul TECUCI	Str. Hrisanti Ioniță 8	sf. sec. XIX
219	GL-II-m-B-03109	Banca de Scont, azi Parchetul Tecuci	municipiul TECUCI	Str. Petrovici Ioan 2	înc. sec. XX
220	GL-II-m-B-03108	Casa Vornicul Tiron	municipiul TECUCI	Aleea Plopilor 2	sec. XIX
221	GL-II-m-B-03110	Casa Hulea	municipiul TECUCI	Str. Popa Șapcă 2	mijl. sec. XIX
222	GL-II-m-B-03112	Fostul sediu al Administrației Financiare, azi Tribunalul Tecuci	municipiul TECUCI	Str. Racovitz George 28	înc. sec. XX
223	GL-II-m-B-03113	Banca Tecuci, azi Biblioteca Municipală	municipiul TECUCI	Str. Republicii 11	1890
224	GL-II-m-B-03114	Casa Calistrat Hogaș	municipiul TECUCI	Str. Siretului 8	mijl. sec. XIX
225	GL-II-m-B-03115	Casa Vasile Beldie	municipiul TECUCI	Str. Victoriei 4	sf. sec. XIX
226	GL-II-m-B-03116	Casa colonel Popescu	municipiul TECUCI	Str. Victoriei 6	1897
227	GL-II-m-B-03117	Casă	municipiul TECUCI	Str. Victoriei 8	sf. sec. XIX
228	GL-II-m-B-03118	Banca Sindicatului Agricol, azi Poșta Tecuci	municipiul TECUCI	Str. Victoriei 13	înc. sec. XX
229	GL-II-m-B-03119	Casă	municipiul TECUCI	Str. Victoriei 14	înc. sec. XX
230	GL-II-m-B-03120	Casa Șerban Neniță	municipiul TECUCI	Str. Victoriei 16	înc. sec. XX
231	GL-II-m-B-03121	Casă	municipiul TECUCI	Str. Victoriei 19	înc. sec. XX
232	GL-II-m-B-03122	Casă	municipiul TECUCI	Str. Victoriei 29	înc. sec. XX

Nr. Crt.	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
256	GL-III-m-B-03142	Bustul lui Calistrat Hogaș	municipiul TECUCI	Str. 1 Decembrie 1918 62, în fața Casei de Cultură	-
257	GL-III-m-B-03143	Bustul Domnitorului Alexandru Ioan Cuza	municipiul TECUCI	Str. 1 Decembrie 1918 64, în parc	1959
258	GL-III-m-B-03144	Bustul lui Spiru Haret	municipiul TECUCI	Str. Victoriei 12, Liceul "Spiru Haret"	1934

Construcții propuse spre clasare:

- Biserica cu hramul ”Sfântul Proroc Ilie Tesviteanu” (grupa valorică A)
- Biserica cu hramul „Sfântul Ierarh Nicolae“ (grupa valorică A)
- Biserica cu hramul „Sfântul Dumitru“ (grupa valorică B)
- Biserica cu hramul „Adormirea Maicii Domnului“ (grupa valorică B)
- Biserica cu hramul „Sfântul Ioan Botezătorul“ (grupa valorică B)
- Biserica cu hramul „Sfinții Voievozi – Vechi“ (grupa valorică B)
- Biserica cu hramul „Sfinții Apostoli Petru și Pavel“ (grupa valorică B)
- Ansamblul Cazarmei Regimentului 6 Infanterie Tecuci nr. 24, ulterior Unitatea Grupului 4 Aviațiune Instrucțiune (începând cu anul 1916), Astăzi Muzeul Aviației Moldovei, ridicat la sfârșitul secolului al XIX-lea (grupa valorică B)
- Clădirea primului Spital Aeronautic din România (grupa valorică B)
- Centrul Școlar Agricol, astăzi Colegiul Național de Agricultură și Economie (grupa valorică B)
- Uzina Electrică (grupa valorică B)
- Monumentul Eroilor Români din Primul Război Mondial - Cimitirul Eternitatea (grupa valorică B)
- Monumentul Eroilor Sovietici din Primul Război Mondial - Cimitirul Eternitatea (grupa valorică B)
- Catedrala ortodoxă ”Sfântu Gheorghe”

Construcții propuse spre declasare:

În urma cercetării de teren s-a constatat faptul că una dintre cădirile care se află clasată în Lista Monumentelor Istorice din anul 2015 aferentă Județului Galați a fost grav alterată de intervențiile care au fost realizate ultima perioadă.

Astfel, în urma evaluării în raport cu criteriile aferente Ordinului nr. 3.195 din 31 iulie 2023 pentru modificarea și completarea Normelor metodologice de clasare și

inventariere a monumentelor istorice, aprobate prin Ordinul MCC nr. 2 260/2008, a rezultat faptul că monumentul istoric înscris la poziția 218 nu mai îndeplinește aceste criterii.

Astfel, se propune declasarea din Lista Monumentelor Istorice a **Casei Ioniță Hrisanti care a fost clasată în Lista Monumentelor Istorice 2015 sub codul GL-II-m-B-03107**.

Construcții cu valoare arhitecturală sau istorică:

La nivelul municipiului Tecuci au fost identificate în afara construcțiilor clasate ca monumente istorice și a celor propuse spre clasare, un număr de 45 care au valoare arhitecturală sau istorică (dintre care 8 cu valoare ridicată, 19 cu valoare medie și 18 cu valoare mică).

Lista siturilor arheologice aflate pe teritoriul administrativ al municipiul Tecuci, înscrise în Repertoriul Arheologic Național:

Nr. Crt.	Cod RAN	Denumire	Categorie	Tip	Cronologie
1.	75212.02	Situl arheologic de la Tecuci - La Plopi - Varianta de ocolire a municipiului Tecuci, km. 5+900-6+200. Situl arheologic este localizat în partea de sud-vest a Municipiului Tecuci, la aproximativ 500 m vest de DN 25, la ieşirea din oraş spre Galaţi.	locuire	aşezare	Epoca modernă, Hallstatt, Epoca bronzului, Epoca migraţiilor / sec. VIII-VII a.Chr., sec. XV-XI a.Chr., sec. IV-V p.Chr.
2.	75212.15	Necropola plană birituală de la Tecuci - F.A.M.. Necropola se află pe partea dreaptă a străzii 1 Decembrie 1918, la ieşirea din Tecuci spre Galaţi, pe partea dreaptă a râului Bârlad, la circa 200 m vest.	descoperire funerară	tumul	Necunoscută
3.	75212.14	Tumulul de la Tecuci - Rotunda. Situl arheologic se află localizată spre marginea estică a terasei inferioare care formează interfluviul Siret-Bârlad, pe dealul de deasupra sitului arheologic Tecuci ”La Plopi”, la aproximativ 1800 m sud-vest de acesta.	descoperire funerară	tumul	Necunoscută
4.	75212.05	Descoperirile de ceramică medievală de la Tecuci - Strada Bran. Descoperirile au fost realizate pe strada Bran, la vest de râul Bârlad.	locuire	aşezare	Epoca medievală

Nr. Crt.	Cod RAN	Denumire	Categorie	Tip	Cronologie
5.	75212.06	Aşezarea Sântana de Mureş - Cerneachov - Rateş II. Aşezarea se află localizată pe coasta din stânga văii Bârladului, la circa 400 m nord de DJ 251 (Tecuci - Matca) şi la 300 m nord de braţul Rateş.	locuire	aşezare	Epoca fierului, Epoca migraţiilor / sec. V a.Chr. - II. p.Chr., sec. IV-V p.Chr.
6.	75212.13	Movila din vie IV de la Tecuci - În vie. Se află localizată în partea dreaptă a DJ 251 Tecuci – Matca, în partea de NE a oraşului Tecuci, pe terasa superioară a Râului Bârlad, la aproximativ 600 m est de Movila din vie I.	descoperire funerară	tumul	-
7.	75212.12	Movila din vie III de la Tecuci - În vie. Movila se află localizată în partea stângă a DJ 251 Tecuci – Matca, în partea de NE a oraşului Tecuci, pe terasa superioară a Râului Bârlad, la aproximativ 700 m nord de Movila din vie I.	descoperire funerară	tumul	-
8.	75212.11	Movila din vie II de la Tecuci - În vie. Movila se află localizată în partea stângă a DJ 251 Tecuci – Matca, în partea de est a oraşului Tecuci, pe terasa superioară a Râului Bârlad, la aproximativ 250 m NE de Movila din vie I.	descoperire funerară	tumul	-
9.	75212.09	Movila din vie I de la Tecuci - În vie. Se află localizată pe partea dreaptă a DJ 251 (Tecuci - Matca), la ieşirea din Tecuci spre Matca, pe partea stângă a braţului Rateş, la circa 850 m est.	descoperire funerară	tumul	-
10.	75212.10	Movila Cernicari de la Tecuci - La Punte Cernicari. Movila se află localizată în partea de SE a oraşului Tecuci, pe terasa inferioară a cartierului Cernicari, în zona dintre Braţul Rateş şi Râul Bârlad, la aproximativ 200 m SV de puntea care traversează Braţul Rateş.	descoperire funerară	tumul	-
11.	75212.08	Tumulul de la Tecuci - Movila Bălcescu. Tumulul se află	descoperire funerară	tumul	-

Nr. Crt.	Cod RAN	Denumire	Categorie	Tip	Cronologie
		localizată pe partea dreaptă a DJ 252 H (Tecuci-Furceni), în cartierul Nicolae Bălcescu, la intersecţia străzii Eroilor cu strada Zorilor; pe partea dreaptă a râului Bârlad, la circa 3500 m vest.			
12.	75212.07	Necropola plană de la Tecuci - Grădina lui Tiron. Necropola se află localizată pe partea stângă a străzii Gheorghe Petrașcu, în faţa supermarketului Penny; pe partea dreaptă a râului Bârlad.	descoperire funerară	necropolă	Epoca migraţiilor / sec. IV-V p.Chr.
13.	75212.01	Aşezarea daco-romană de la Tecuci - Rateş I. Situl arheologic este localizat în partea de sud-est a Municipiului Tecuci, la 1 km, pe partea dreaptă a DJ 251 Tecuci - Matca, deasupra Rezervaţiei Naturale ”Locul fosilifer Rateş”. Pe partea stângă a râului Bârlad, la o distanţă ce variază între 600	locuire	aşezare	Epoca fierului, Epoca romană / sec V a.Chr. - sec. II p.Chr., sec. III - IV
14.	75212.04	Situl arheologic de la Tecuci - Strada Costache Conachi. Descoperirea a fost realizată la Vest de râul Bârlad, pe strada Costache Conachi.	locuire	aşezare	Epoca medievală
15.	75212.03	Descoperirile ceramice de la Tecuci - Strada Costache Negri. Descoperirile au fost realizate pe strada Costache Negri, la Vest de râul Bârlad.	descoperire izolată	artefact	Neprecizată

Reguli cu caracter general, aplicabile în toate cartierele municipiului (cf. Studiul Istoric General Tecuci)

Specificul local

Se vor păstra relațiile spațial-volumetrice și densitatea dintre componentele construite ale parcelei cu vecinătățile. Se va evita densificarea insulelor componente ale țesutului urban. Se recomandă adoptarea unui regim de înălțime care să nu depășească P+2E cu excepția zonelor unde acesta este mai înalt (a se vedea ansamblurile de locuințe colective de pe Strada 1 Decembrie 1918 și de pe Strada Gheorghe Petrașcu).

Se va evita comasarea sau divizarea parcelelor, ținându-se cont de caracteristicile parcelarului istoric păstrat. Modificarea (comasarea sau divizarea) acestuia va fi admisă dacă nu schimbă/alterează imaginea spațiului public și va fi justificată printr-un Studiu de amplasare. Componentele construite ale parcelei nu vor suferi modificări majore și se va

evita modificarea raportului plin-gol pentru a nu genera o imagine nereprezentativă locului și un front la stradă lipsit de coerență și unitate.

Autoritățile locale vor avea în vedere negocierea cu deținătorii de rețele de utilități pentru realizarea branșamentelor în sistem îngropat, astfel încât să nu fie alterată imaginea urbană și anumite perspective valoroase.

Se impune prezervarea elementelor identitare ale municipiului, prin evitarea utilizării lemnului în construcții. Acesta se recomandă a fi utilizat la împrejmuiri, porți, anexe și elemente de mobilier.

Orice construcții și/sau intervenții se propun, se fac respectând regulile prezentate în subcapitolele următoare.

Amplasarea pe lot trebuie să respecte coerența de ansamblu în care se integrează și se face în funcție de specificul fiecărei străzi în parte, de accesibilitate, orientare și însorire ș.a.. Modul de amplasare pe parcelă va respecta reglementările din P.U.G. și legislația în vigoare privind distanțele minime față de limitele parcelei și față de construcțiile existente pe parcelă, având în vedere normele de însorire, siguranță și stabilitate, siguranță la foc, la data întocmirii proiectului.

Construcțiile propuse vor respecta alinierea generală de-a lungul străzii, retragerea de la aliniament fiind impusă dacă specificul și coerența frontului o impun. Excepție face zona comercială și arealele din oraș unde fondul construit existent este dispus la aliniament, caz în care noile construcții se vor raporta la acestea.

Amplasarea construcțiilor pe lot se va face asigurându-se coerența ansamblului și integrarea volumelor în imaginea generală percepută la nivelul străzii.

Spațiu public și amenajări exterioare

Se impune adoptarea unor împrejmuiri corelate între ele, astfel încât imaginea rezultată în spațiul public să fie unitară. Pentru evocarea substanței istorice a localității, se pot utiliza modelele împrejmuirilor specifice, descrise în Capitolul - III.2. Identificarea amenajărilor valoroase.



Se vor evita împrejmuirile pline, cu grad ridicat de opacitate, din elemente prefabricate, realizate din culori stridente, agresive și se impune adoptarea unei palete cromatice neutre sau, similare culorii lemnului.

Spațiile verzi dezvoltate de-a lungul străzilor trebuie îngrijite permanent. Se impune menținerea benzilor verzi care bordează străzile principale și plantarea unor specii de plante caracteristice arealului geografic. În amenajarea spațiului public se va evita utilizarea materialelor plastice, colorate strident, inclusiv în cazul locurilor de joacă pentru copii, unde se recomandă folosirea unor aparate de joacă cu structură și materiale organice, din lemn.

Zone cu valoare peisagistică

La nivelul municipiului Tecuci gradul de antropizare este unul ridicat. În acest context elementele de peisaj care încă mai păstrează caracteristicile cvasi-naturale ale peisajului se întâlnesc în lungul cursului de apă al Bârladului. Acesta încă mai păstrează traseul sinuos, fapt care a și influențat forma și structura municipiului.

Cu toate acestea este marcat de presiunile antropice, fiind supus unor lucrări de limitare a efectelor inundațiilor, ori este traversat de elemente de infrastructură sau este mărginit de un cadru construit în continuă evoluție.

La nivelul acestui municipiu, cursul de apă al Bârladului este perceput ca o spină verde, care completează sistemul de spații verzi.

Este de menționat rolul extrem de important al acestui curs de apă pe care l-a avut de-a lungul timpului și care se constituie în prezent ca una dintre cele mai importante resurse ale peisajului. Din aceste considerente se impune prezervarea caracteristicilor pe care le are în prezent și punerea în valoare a acestuia prin relaționare sistemului pietonal, a sistemului de piste de biciclete sau a celui de spații verzi.

Un alt curs de apă care a influențat dezvoltarea municipiului este pârâul Tecucel. Acesta, spre deosebire de Bârlad, are un grad de antropizare mult mai ridicat, fiind supus unor intervenții de regularizare și taluzare. Cu toate acestea, reprezintă o resursă importantă la nivel de municipiu deși conformarea țesutului urban ”ignoră” prezența sa. Singurul segment în care acesta este pus în valoare este cel care bordează Strada Constituției, aflându-se astfel în directă corelare cu Parcul Regina Elisabeta, care se află la nord.

O altă resursă importantă a acestui municipiu o reprezintă spațiile verzi amenajate de tip (scuar sau parc), unele dintre acestea având valoare istorică (a se vedea Parcul Alexandru Ioan Cuza sau Parcul Crâng, care din nefericire nu este amenajat corespunzător).

În relație cu aceste spații verzi există la nivelul municipiului mai multe axe verzi (artere de circulație plantate cu arbori de aliniament) care conectează aceste parcuri și scuaruri. Cele mai emblematice dintre acestea sunt: Bulevardul Victoriei, Strada Galați, Strada Elena Doamna, Strada Costache Racoviță sau Strada 1 Decembrie, segmentul de la Primărie, către nord (restul traseului fiind mai slab definit). Există la nivelul municipiului și alte străzi bordate de plantații de aliniament, însă acestea nu sunt foarte clar definite, având nevoie de completări.

Astfel, se impune completarea sistemului de spații verzi prin realizarea sau extinderea unor plantații de aliniament acolo unde prospectul sistemului de circulație permite.

Peisajul urban este completat de calitatea imaginii urbane a unor artere de circulație care, pe lângă aceste plantații de aliniament sunt potențate de resursele valoroase ale fondului construit. Astfel se va avea în vedere prezervarea particularităților existente ale arealelor în care sunt concentrate monumente istorice și construcții cu valoare arhitecturală sau istorică. La realizare noilor construcții se va avea în vedere raportarea la specificului local astfel încât să se evite realizarea unor construcții care să altereze calitatea de ansamblu a acestor zone.

Zonele Istorice de Referință (ZIR)

1. **ZIR-uri din zonele construite protejate - acestea coincid cu vetrele municipiului**

ZIR 1.1 - zona aferentă ZCP 1 – coincide cu zona construită protejată de interes național și se află în centrul municipiului Tecuci. Aceasta se desfășoară de-a lungul drumului național 1 Decembrie 1918 și include un monument înscris în LMI de clasa A (Casa Teodor Cincu – GL-II-m-A-03092), două monumente înscrise în LMI de clasa B (școala „Spiru Haret”- GL-II-m-B-03090, Casa Subofițerilor – GL-II-m-B-03091), două construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită medie și o construcție cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mică.

ZIR 1.2 - zona aferentă ZCP 2 – coincide cu zona construită protejată propusă de interes local și se află în centrul municipiului Tecuci. Aceasta se desfășoară de-a lungul drumului național 1 strada Decembrie 1918, drumului județean strada Galați și bulevardului Victoriei. ZIR 1.2 include 28 monumente înscrie în LMI de clasa B (Casa Elena Chicoș - GL-II-m-B-03099, Hanul Goleri, azi B.C.R. – GL-II-m-B-03093, Vila Maria Șendrea – GL-II-m-B-03094, Casa Natalia Negru – GL-II-m-B-03101, Casa de cultură – GL-II-m-B-03095, Biblioteca Municipală – GL-II-m-B-03113, Bustul Domnitorului A. CUZA – GL-III-m-B-03143, Casa Tache Anastasiu – GL-II-m-B-03096, Bustul lui Calistrat Hogaș – GL-III-m-B-03142, Casă – GL-II-m-B-03104, Fostul Tribunal Județean Tecuci – GL-II-m-B-03098, Parchetul Tecuci – GL-II-m-B-03109, Casa Cruceanu – GL-II-m-B-03097, Casa Jan Koppethki – GL-II-m-B-03100, Casa Calistrat Hogaș – GL-II-m-B-03114, Poștă – GL-II-m-B-03118, Casă – GL-II-m-B-03121, Casa Șerban Neniță – GL-II-m-B-03120, Casă – GL-II-m-B-03119, Casă – GL-II-m-B-03117, Casa colonel Popescu – GL-II-m-03116, Casa Vasile Beldie – GL-II-m-B-03115, Casă – GL-II-m-B-03102, Casa Meran-Manoliu – GL-II-m-B-03105, Clubul Copiilor – GL-II-m-B03106, Casa Hulea – GL-II-m-B-03110, Casa Tudor Pamfile – GL-II-m-B-03103, Tribunalul Tecuci – GL-II-m-B-03112), patru monumente propuse spre clasare (Uzina electrică - Strada George Coșbuc la nr. 9, Fostul Spital Aeronautic - Strada 1 Decembrie 1918 nr. 75, Biserica cu hramul „Adormirea Maicii Domnului“ și Biserica cu hramul „Sfântul Ioan Botezătorul“), cinci construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare, cinci cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită medie și șapte cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mică. ZIR 1.2 se suprapune cu zona de protecție a siturilor arheologice denumită „Centrul istoric”, iar în cadrul acestui ZIR se găsește situl arheologic „Sala Ioan Petrovici”.

2. ZIR-uri din zonele de protecție ale monumentelor istorice clasate în LMI și a propunerilor de clasare situate în afara ZCP-urilor

ZIR 2.1 - zona din arealul urban ce cuprinde terenurile situate în zona de protecție a monumentelor istorice înscrise în LMI sau a propunerilor spre clasare, în afara ZCP-urilor, în interiorul căreia se regăsesc parcele de dimensiuni mici și medii ocupate cu locuințe individuale cu regim mic de înălțime și dotări publice complementare. ZIR 2.1. include un monument înscris în LMI de clasa B (Casă -GL-II-m-B-03122 - propus spre reevaluare), patru monumente propuse spre clasare (Biserica cu hramul „Sfântul Ierarh Nicolae", Biserica cu hramul „Sfinții Voievozi – Vechi", Biserica cu hramul „Sfântul Dumitru", Biserica cu hramul „Sfinții Apostoli Petru și Pavel"), șase construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită medie și una cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mică. ZIR 2.1 se suprapune cu zona de protecție a siturilor arheologice denumită „Centrul istoric", iar în cadrul acestui ZIR se găsesc siturile arheologice „Biserica Sf. Ierarh Nicolae", „Biserica Precista", și o zonă susceptibilă arheologic denumită „Tecuciul Nou - Malul râului Bârlad".

ZIR 2.2 - zona din arealul urban ce cuprinde terenurile situate în zona de protecție a monumentelor istorice înscrise în LMI sau a propunerilor spre clasare, în afara ZCP, în interiorul căreia se regăsesc parcele de dimensiuni medii și mari, pe care se regăsesc locuințe colective de tip socialist cu regim de înălțime mediu și mare, dotări publice complementare, servicii, locuințe individuală. ZIR 2.2 include un monument înscris în LMI de clasa B (Casa Vornicul Tiron - GL-II-m-B-03108), două monumente propuse spre clasare (Liceu Agricol - Strada 1 Decembrie 1918 nr. 1074, Muzeul Aviației - Strada Gheorghe Petrașcu nr. 64-65). ZIR 2.2 se suprapune cu situl arheologic „Gradina lui Tiron".

ZIR 2.3 - zona din cadrul Cimitirului Ortodox Eternitatea de pe Strada Liniștii, acesta cuprinde trei monumente propuse spre clasare, în afara ZCP. Monumentele propuse spre clasare sunt: Parohia „Sfântul Proroc Ilie Tesviteanul", Monumentul Eroilor Români din Primul Război Mondial și Monumentul Eroilor Sovietici din Primul Război Mondial.

Zonele istorice de referință aferente zonelor construite din intravilanul UAT-ului Tecuci

3. Zone de locuire individuală din afara ZCP și ZP

ZIR 3.1 - zona centrală constituită, destinată activităților comerciale și locuire, cu un țesut construit dens, predomină amplasarea pe aliniament și cu front continuu, cu un regim de înălțime mic de P și P+2E. Parcelarul este caracterizat de deschideri mici la stradă și în adâncime. ZIR 3.1 se suprapune cu zona de protecție a siturilor arheologice denumită „Centrul istoric", iar în cadrul acestui ZIR se găsesc siturile arheologice „Biserica Sf. Ilie", „Str. Unirii nr. 73-74", „str. Costache Negri" și „intersecția str. Costache Negri cu str. Bran".

ZIR 3.2 - zona constituită a terenurilor destinate locuirii individuale cu un parcelar cu deschideri mici la stradă, cu adâncime mică și medie, cu sau fără curte în spate. Țestul construit are o densitate medie și predomină amplasarea construcțiilor ușor retrase de la aliniament cu un regim de înălțime mic de P și P+2E, cu clădiri din perioada socialistă și noi, izolat sau cuplat. În ZIR 3.2 se găsesc situl arheologic „Bălcescu - Casa de Apă", situl „Biserica Sf. Ilie", situl „str. Andrei Șaguna nr. 11" și zonele lor de protecție.

ZIR 3.3 - zona constituită în cartiere dezvoltate planificat cu terenuri destinate locuirii individuale cu un parcelar cu deschideri mici la stradă, cu adâncime medie, cu sau

fără curte în spate. Țestul construit are o densitate mică și predomină amplasarea construcțiilor retrase de la aliniament cu un regim de înălțime mic de P și P+1E, cu clădiri din perioada socialistă și noi. ZIR 3.3 se suprapune cu zona de protecție a sitului „Necropola de la Fabrica de Ambalaje Metalice", cu situl „Necropola de la Fabrica de Ambalaje Metalice" și în zona sa de protecție.

ZIR 3.4 - zona constituită în cartiere dezvoltate planificat cu terenuri destinate locuirii individuale, cu case tip realizate în perioada socialistă și construcții noi, cu o curte amenajată în partea posterioară. Parcelarul este unul regulat, dictat fiind de o trama stradală ortogonală. Regimul de înălțime este P+1E+M maxim. Construcțiile sunt amplasate pe aliniament sau ușor retrase față de acesta, izolat sau cuplat. ZIR 3.4 se suprapune cu situl arheologic „Grădinița nr. 2 – Jandarmerie" și zona sa de protecție, dar și cu zona susceptibilă arheologică „Tecuciul Nou - Malul râului Bârlad".

ZIR 3.5 - zona constituită în cartiere dezvoltate planificat cu terenuri destinate locuirii individuale cu o curte în spate destinată culturilor agricole. Țesutul construit are o densitate mică, iar parcelarul este caracterizat de deschiere mică la stradă și cu o adâncime mare. ZIR 3.5 suprapune cu zona de protecție a sitului „Movila Bălcescu - Casa de Apă".

ZIR 3.6 - zona constituită în cartiere dezvoltate planificat cu terenuri destinate locuirii individuale cu sau fără curte în spate. Țesutul construit are o densitate mică, iar parcelarul este caracterizat de deschiere mare la stradă și scurtă în adâncime. ZIR 3.6 se suprapune cu zona de protecție a siturilor arheologice denumită „Centrul istoric".

ZIR 3.7 - zona constituită în cartiere dezvoltate planificat cu terenuri destinate locuințelor individuale cu un parcelar cu suprafețe mici, deschiderea la stradă este de ½ din lungimea parcelei. Țesutul construit are o densitate medie-mare, predomină amplasarea construcțiilor retrase de la aliniament cu un regim de înălțime mic (parter), fondul construit fiind vechi dar modernizat.

ZIR 3.8 - zona terenurilor destinate locuințelor individuale în țesut constituit recent, cu un parcelar cu suprafețe mici, deschiderea la stradă este de ½ din lungimea parcelei. Țesutul construit are o densitate medie-mare, predomină amplasarea construcțiilor retrase de la aliniament cu un regim de înălțime mic (P+1E+M), predominant clădiri noi.

ZIR 3.9 - zona nou-constituită, neconstruită, cu parcelar regulat cu deschidere la stradă și adâncime mică.

4. Zone de locuire colectivă din afara ZCP și ZP

ZIR 4.1 - zona locuințelor colective din perioada socialistă, amplasate în zona centrală și sudică a municipiului. Clădirile au formă de tip „bară" și „punct", acestea au un gabarit crescut, parcele cu suprafețe mari, prezintă un regim de înălțime mediu de P+2E și P+4E și formează un front discontinuu. Parterul clădirilor are o înălțime mai mare și este comercial. ZIR 4.1 se află în zona de protecție a sitului „str. Andrei Șaguna nr. 11", în siturile arheologice „Grădinița nr. 2 – Jandarmerie", „Gradina lui Tiron" și zonele lor de protecție, și în zona de protecție a siturilor arheologice denumită „Centrul istoric".

ZIR 4.2 - zona locuințelor colective din perioada socialistă, amplasate în zona centrală a municipiului. Clădirile au formă de tip „punct", acestea au un gabarit crescut,

parcele cu suprafețe mari și prezintă un regim de înălțime mare de P+5E și P+7E. Parterul clădirilor are o înălțime mai mare și este comercial.

5. Zone destinate dotărilor publice, a serviciilor și mixității funcționale

ZIR 5.1 - zona terenurilor cu suprafețe mari destinate instituțiilor și dotărilor publice din afara ZCP și ZP-urilor (scoală, grădiniță, bază sportivă, spital, cluburi sportive, cult și cimitir). ZIR 5.1 se află în zona de protecție a sitului „Grădina lui Tiron" și în zona de protecție a siturilor arheologice denumită „Centrul istoric".

ZIR 5.2 - zona terenurilor cu suprafețe mari destinate serviciilor, activităților comerciale și de depozitare. ZIR 5.2 se află în zonele de protecție ale siturilor „Necropola de la Fabrica de Ambalaje Metalice", „Rates I - Rapa Rates", „Grădina lui Tiron" și în zona de protecție a siturilor arheologice denumită „Centrul istoric".

ZIR 5.3 - zona terenurilor destinate mixității funcționale (locuințe individuale, depozitare, activități comerciale). Parcelarul este eterogen, caracterizat de deschieri la strada și adâncimi mici, medii și mari. Țesutul construit are o densitate medie-mare, predomină amplasarea construcțiilor ușor retrase de la aliniament cu un regim de înălțime mic (P + P+2E), fondul construit este vechi-modernizat sau nou. În ZIR 5.3 se găsesc siturile arheologice „str. Bran", „str. Costache Negri", aceasta se suprapune cu zonele de protecție ale siturilor arheologice „Necropola de la Fabrica de Ambalaje Metalice", „Grădina lui Tiron" și cu zona de protecție a siturilor arheologice denumită „Centrul istoric".

6. Zone destinate spațiilor verzi și de agrement

ZIR 6.1 - zona dedicată spațiilor verzi publice amenajate de tip parc (Parcul Crâng, Parcul Regina Elisabeta, Parcul Feroviar, Parcul Insula Cercetașilor).

ZIR 6.2 - zona cu potențial de amenajare pentru activități de agrement localizate de-a lungul oglinzilor de apă sau de-a lungul râurilor, acesta sunt atât în intravilan cât și în extravilan. ZIR 6.2 se află în zona susceptibilă arheologică „Tecuciul Nou - Malul râului Bârlad".

7. Zone cu suprafețe mari și alte activități

ZIR 7.1 - zona terenului cu suprafață mare dedicată aerodromului Tecuci, aceasta se află în zona vestică a municipiului și este localizat în zona de protecție a siturilor arheologice denumită „Necropola de la Aerodrom". Siturile arheologice din cadrul ZIR 7.1 sunt: „Aerodrom - Tumul I", Aerodrom - Tumul II", Aerodrom - Tumul III", Aerodrom - Tumul IV" și Aerodrom - Tumul V".

ZIR 7.2 - zona terenurilor cu suprafețe mari destinate zonelor industriale, producție, edilitare (Compania De Utilități Publice) și de depozitare, acestea sunt localizate predominant în sud-vestul municipiului. ZIR 7.2 se suprapune peste siturile arheologice „Necropola de la Fabrica de Ambalaje Metalice", „Grădinița nr. 2 – Jandarmerie" și zonele lor de protecție, dar și peste zona de protecție a sitului „La Plopi".

ZIR 7.3 - reprezintă terenurile arabile din intravilanul municipiului (unde pot fi sau nu construcții care deservesc în acest scop) sau terenurile libere de construcții situate preponderent la periferia zonelor construite din intravilan. Aceste rezerve de teren liber din intravilan se disting predominant în zonele de vest și sud-est ale municipiului. ZIR 7.3 se suprapune cu situl arheologic „Necropola de la Aerodrom" și se află în zonele de protecție

ale siturilor „Rates I - Rapa Rates”, „Necropola de la Aerodrom”, „Tumulul inedit de la N de Lacul Porcului”, „Necropola de la Fabrica de Ambalaje Metalice”, și în zona susceptibilă arheologică „Tecuciul Nou - Malul râului Bârlad”.

ZIR 7.4 - zona terenurilor ce aparțin Căilor Ferate Române, incluzând calea de rulare, terenurile și construcțiile adiacente, precum și autogara, și care traversează atât intravilanul, cât și extravilanul UAT-ului pe direcția nord-sud. ZIR 7.4 trece prin zona de protecție a sitului „Necropola de la Fabrica de Ambalaje Metalice”.

Zonele istorice de referință aferente zonelor din extravilanul UAT-ului Tecuci

ZIR A - zonă cu valoare peisagistică acvatică (peisaj riveran) a oglinzilor de apă și a râurilor Albești și Tecucel, ce traversează atât intravilanul cât și extravilanul UAT-ului municipiului Tecuci.

ZIR B - aferent terenurilor agricole, acestea ocupă cea mai mare suprafață din extravilanul UAT-ului Tecuci. În cadrul acestui ZIR sunt identificare următoarele situri arheologice: „Tumulul inedit de la N de Lacul Porcului”, „Movila Cincu”, „Necropola de la Aerodrom”, „La Plopi”, „Movila Sturza”, „Tecuciul Nou – Bondoc”, „Asezarea Santana de Mures Rates II”, „Movila din vie III”, „Tecuci - Cariera de Nisip”, „La Punte la Cernicari”, „Rates I - Rapa Rates”, „Movila Mare”, „Movila din vie IV”, împreună cu zonele lor de protecție.

ZIR C - aferent terenurilor destinate industriei, acestea sunt localizate predominant în zona vestică a UAT-ului Tecuci. În cadrul acestui ZIR se găsesc următoarele situri arheologice: „Rates I - Rapa Rates”, „Movila din vie II” cu zonele lor de protecție, o zonă susceptibilă arheologic denumită „Tecuci - În vie - necropola plană” și zonele de protecție ale siturilor „La Plopi” și „Movila din vie IV”.

ZIR D - aferent terenului destinat Aerodromului Tecuci localizat în zona vestică a municipiului, în proximitatea limitei de intravilan

ZIR E - reprezintă terenurile situate în proximitatea limitelor de intravilan (se observă o tendință de dezvoltare a zonei constituite)

ZIR F - zona terenurilor care aparțin Căilor Ferate Române.

II.3. ZONA DE LOCUIRE - L

Pentru zonele ce se suprapun peste siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se vor aplica reglementările detaliate la cap. I.7.1 din prezentul Regulament local de urbanism.

Pentru zonele ce se suprapun peste monumentele istorice și zonele lor de protecție, zone construite protejate se vor aplica reglementările detaliate la cap. I.7.2 din prezentul Regulament local de urbanism.

Monumentele istorice împreună cu zonele construite protejate și zonele de protecție, siturile arheologice împreună zonele lor de protecție sunt identificate în cadrul Planșei de Reglementări urbanistice

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit se compune din subzone (tipuri de țesut urban), diferențiate după criteriile:

- funcțional
  - caracterul locuințelor: - individuale, colective;
- caracterul țesutului:
  - omogen rezidențial;
  - mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni: comerciale, servicii, mică producție manufacturiera, mică producție agricolă de subzistență, dotări turistice și de agrement.
- morfologic:
  - tipul parcelarului:
    - rezultat din evoluția localității in timp;
    - creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice).
  - configurația in raport cu spațiul străzii:
    - diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe);
    - parcele înguste și foarte adânci rezultate din diviziunea unor proprietăți agricole, permițând numai construcția locuințelor tip vagon, oferind astfel în imaginea străzii numeroase calcane;
    - volumetria; regim de construire: discontinuu, înălțime mică (P - P+1 + M niveluri), mod de terminare al volumelor in șarpantă;

- calitatea construcției: definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico-edilitară a clădirilor.

Prevederile regulamentului susțin evoluția ipotetică a orașului prin:

- menținerea zonelor bine constituie în cazul intervențiilor punctuale;
- reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și reparcelare;
- extinderea pe terenuri neconstruite, intra și extravilane, a noi locuințe individuale și colective pe baza unor operațiuni de reparcelare.

Zona de locuire se compune din următoarele subzone funcționale:

Subzonele funcționale ale zonei de locuire
L1a - Subzonă locuințe individuale și funcțiuni complementare în țesut constituit (P + 1E+M)
L1b - Subzonă locuințe individuale și funcțiuni complementare in cartiere dezvoltate planificat (P + 1E+M)
L2 - Subzonă locuințe individuale și funcțiuni complementare în țesut nou (P + 1E + M)
L3 - Subzonă locuințe colective și funcțiuni complementare (S + P + 6E)

Pentru L2 se instituie interdicție temporară de construire până la întocmire PUZ pentru stabilirea tramei stradale implicit reconfigurarea parcelarului, dimensionarea și extinderea rețelelor tehnico edilitare și dimensionarea necesarului de dotări publice (inclusiv spații verzi) și amplasarea acestora.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - L -

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

L1a + L1b + L2

- locuințe individuale cu maximum P+1E+M niveluri în regim de construire preponderent izolat;
- anexe gospodărești;

L3

- Locuințe colective;

L1a + L1b + L2 + L3

- căi de acces, parcaje;
- spații plantate;
- locuri de joacă pentru copii;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

L1 + L2 + L3

- Se admit funcțiuni comerciale (comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică), servicii profesionale (servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii - cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.) și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- Se permite schimbarea destinației locuințelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni descrise mai sus cu condiția ca acestea să-și asigure în incinta proprie, în afara spațiului public parcajele necesare pentru angajați și pentru clienți;
- Pentru funcțiunile existente și menținute care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament se păstrează indicatorii urbanistici existenți până la epuizarea fizică a imobilelor respective.
- Spațiile verzi cuprinse în Registrul de Spații Verzi, vor fii menținute cu această funcțiune;

L3

- Lucrările de remodelare a fațadelor, accesurilor sau a spațiilor comune pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

L1a + L1b + L2

- locuire colectivă

L3

- locuirea individuală.

L1 + L2 + L3

- Activități productive poluante sau nepoluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Dispunerea pe fațade a antenelor tv satelit, a cablurilor catv vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- Depozitare en-gros;
- Depozitarea și/sau comercializarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Depozitări de materiale refolosibile;
- Stații de betoane;
- Autobaze;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- 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;
- Construcțiile cu calcan vizibil construite în regim individual;
- Anexe pentru creșterea animalelor;
- Stații de întreținere auto, inclusiv spălătorii auto;
- Orice lucrări de extindere la clădirile de locuit fără racordare la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI).

L1a + L1b + L2

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:
  - o dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafață (mp)	Front (m)
Înșiruit	150	8
Cuplat	200	12
Izolat	300	15

  - o adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
  - o se recomandă conformarea viitoarelor lotizări cu o deschidere minimă a parcelei de 15m;

L1a + L1b

- Se păstrează caracteristicile țesutului constituit existent, cu condiția respectării condițiilor de construibilitate ale parcelelor.

L3

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:
  - o dimensiuni minime:

Regimul de înălțime	Dimensiune minimă	
	Suprafață (mp)	Front (m)
S + P + 6E	1200	32

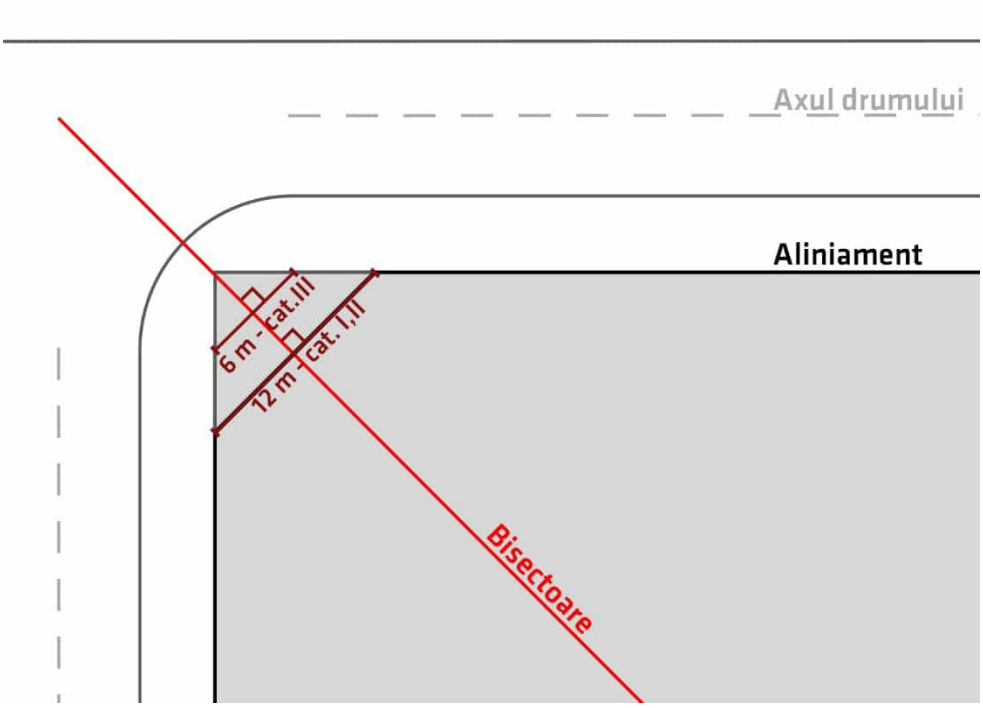
  - o adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT.

L1a + L1b + L3

- În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate

- Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii.
- Cu următoarele condiții:
  - o în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea caracteristică a străzii;
  - o în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel;
  - o în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maximum 0,4 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
- La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a si de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.



L2

- o în cazul parcelărilor noi distanța minimă față de aliniament va fi de minim 5,0 m.
- o în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maximum 0,4 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

- o în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

L1a + L1b + L2 + L3

- Se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu;
- Se impune retragerea cu minim 3 m, față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei pentru a permite accesul facil al echipajelor de intervenție în caz de urgență;
- În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și/ sau balcoane pe cel puțin una din laturi, sau 1,00 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și/sau balcoane;
- În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri;
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia;
- Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat;
- În cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; în cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu

respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ.

L1a + L1b + L2 + L3

- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate;
- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce cu condiția întocmirii unui studiu de însorire care să demonstreze îndeplinirea condițiilor de la aliniatul anterior;
- Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 2,0m, dacă pe fațadele opuse nu sunt accesuri în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- Se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu (minim 3,0m).

L3

- Fiind o zonă constituită se mențin caracteristicile existente;
- Pe terenul liber dintre construcțiile existente pe care se poate realiza inserția unor clădiri se va delimita printr-un P.U.Z. elaborat pentru toată zona/insula prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile si pietonale existente, conservarea arborilor existenți, cât și toate prevederile prezentului regulament.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESURI.

L1a + L1b + L2 + L3

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări), cu o lățime minimă de 4,00m;
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor în vigoare;
- Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;

- Se va amplifica circulația pietonală prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni;
- Numărul și configurația accesurilor vor respecta prevederile cap. I.10 din prezentul regulament.
- Toate parcelele vor avea un singur acces carosabil cu următoarele excepții: parcelele de colt, parcelele care au ieșire la două străzi, parcelele cu funcțiuni unde se aplică alte norme tehnice.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR.
L1 + L2 + L3

- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

L1

- Pentru zona de locuințe individuale se impun minimum 2 locuri de parcare, în interiorul parcelei. Parcajele vor putea fi amenajate în garaj, carport sau pe platforme special amenajate
- Parcajele și accesele auto vor fi dimensionate și amplasate astfel încât să nu afecteze circulația pietonală, spațiile verzi sau domeniul public. Parcarea autovehiculelor pe trotuare **nu va fi considerată soluție pentru asigurarea necesarului de parcaje**.

L3

- Pentru zonele de locuințe colective se impune: minim 1 loc de parcare pentru apartamentele cu până la maxim 3 camere și minim 2 locuri de parcare pentru apartamentele cu 4 sau mai multe camere.
- Suplimentar fata de locurile de parcare rezultate se impune un plus de 20% locuri de parcare pentru vizitatori
- Parcajele destinate locatarilor vor fi organizate astfel încât să nu afecteze spațiile verzi și circulația pietonală. Parcajele la sol vor fi, pe cât posibil, **grupate și plantate**, iar pentru construcțiile noi se vor prevedea locuri pentru persoane cu dizabilități și spații pentru parcarea bicicletelor

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Zonă / subzonă funcțională	Regim de înălțime
L1a - Subzonă locuințe individuale și funcțiuni complementare în țesut constituit	P + 1E + M
L1b - Subzonă locuințe individuale și funcțiuni complementare in cartiere dezvoltate planificat	P + 1E + M
L2 - Subzonă locuințe individuale și funcțiuni complementare în țesut nou	P + 1E + M
L3 - Subzonă locuințe colective și funcțiuni complementare	S + P + 6E*

*Pentru construcțiile colective existente (aflate pe străzile 1 Decembrie 1918 și Gheorghe Petrașcu) având un regim de înălțime mai mare decât cel prevăzut în prezentul regulament (P+10E) se păstrează indicatorii urbanistici existenți.

L1 + L2 + L3

- Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire continuu;
- Se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent, cu respectarea indicatorilor din prezentul regulament;
- În intersecțiile importante pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45˚ în plan vertical față de planul fațadei;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR (CF. S.I.G. TECUCI) – VEZI ANEXA III.5

L1a + L1b + L3

- Intervențiile asupra construcțiilor se vor face cu atenție, astfel încât să nu fie negată perioada istorică în care a fost construită. Acolo unde anumite elemente ale construcției au fost înlocuite de-a lungul timpului, se va urmări folosirea materialelor originale.
- Intervențiile asupra construcțiilor din perioada post-comunistă se vor face prin corectarea elementelor volumetrice agresive, materialele de construcție străine caracterului local și prin estomparea culorilor stridente.
- Acoperișul:
  - Pentru toate categoriile de construcții și pentru toate tipurile de intervenții aduse acestora (reabilitări, extinderi, modernizări), acoperișul va avea panta lină de 20º-30º pentru care se va folosi țiglă ceramică de culoare natur sau tablă plană fălțuită ca material pentru învelitoare.
- Pereții

- Pereții vor fi reabilitați în tehnica inițială, cu cărămidă și mortar de ciment, iar dacă termoizolarea este necesară și demonstrată printr-un studiu de eficiență la faza SF, aceasta se va putea realiza la interior sau la exterior cu ajutorul materialelor organice.
- Tâmplăriile vor fi prevăzute cu grile hidroreglabile. Se interzice aplicarea de vopsitorii colorate, a baițurilor în colori diferite de cele ale esențelor specifice lemnului existent în zonă și a lacurilor lucioase.
- Soluțiile constructive se vor încadra în specificul zonei și nu vor altera imaginea urbană. Finisajul exterior al acestora va fi reprezentat în culori estompate și nu stridente (cf. SIG Tecuci) și va putea avea un accent de culoare din aceeași gamă cromatică de **maxim 10% din suprafața fațadei**.

- Soclul și fundațiile
  - Problemele tehnice se vor remedia cu ajutorul sistemelor moderne, aspectul exterior va fi corectat ținând cont de importanța clădirii și corelat cu propunerile pentru fiecare zonă. Termoizolația se va realiza în aceleași condiții ca cele enumerate anterior, în cazul pereților.
- Tâmplăriile și golurile
  - Tâmplăriile pot fi reabilitate sau înlocuite cu obligativitatea păstrării compartimentării originale. Este permisă utilizarea geamului termoizolant clar și interzisă folosirea sticlei oglindate, a celei fumurii sau a celei decorative. Pentru construcțiile realizate în perioada post-comunistă unde tâmplăria existentă nu corespunde prevederilor specifice locale, se va înlocui cu tâmplărie conform acestor prevederi.
  - Tâmplăria exterioară și elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi în diferite nuanțe opace, nesaturate, cu pigmenți naturali, care nu modifică aspectul lemnului și nu dau senzația de ud sau lucios. Pentru feroneria aparentă se vor alege modele simple în cazul în care nu se folosesc feronerii realizate artizanal. Culorile vor fi estompate (gri-metalic, bronz-mat, titan-mat). Se interzic feroneriile albe și cele strălucitoare.

L2

- Volumele construcțiilor proiectate vor fi simple, vor avea la bază prisma patrulateră regulată, ce va fi acoperită cu un acoperiș în 2 sau 4 ape. Este interzisă folosirea de elemente agresive (unghiuri ascuțite) sau elemente curbe – atât în plan cât și pentru acoperiș, goluri, fațade.
- În situațiile în care, din motive funcționale/tehnologice sau din conformarea parcelei nu pot fi respectate proporțiile planului, se vor căuta soluții de fragmentare a dimensiunilor prea mari sau de descompunere a clădirilor monovolum.
- Fațadele vor fi concepute fără a ieși din scara clădirilor învecinate, ca percepție umană.

- Se va păstra specificul și caracteristicile zonei prin preluarea nealterată a formei și a volumetriei existente în vecinătate. Acoperișul va avea o volumetrie simplă, în patru ape (și în mod excepțional în două ape, în zonele cu front continuu), cu pante egale, cu streșinile și coamele orizontale.
- Șarpanta va fi realizată din lemn, iar învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică sau tablă plană fălțuită. Se vor efectua lucrări de ignifugare a tuturor elementelor din lemn. Este permisă folosirea ferestrelor în planul acoperișului (ferestre de mansardă).
- Nu se recomandă amplasarea pe panta acoperișului vizibil din domeniul public de sisteme de captare a energiei solare.
- Sunt permise următoarele abateri:
  - Învelitori care pot fi acoperite cu țiglă ceramică sau altfel de învelitori având în vedere condițiile de a fi de o culoare naturală, care să nu afecteze în mod negativ atmosfera și imaginea urbană
  - Se admit jgheaburi și burlane fără o tratare lucioasă și strălucitoare a tablei
- În ceea ce privește elementele de iluminare și ventilare, se vor respecta principiile enumerate anterior, cu mențiunea că se admit abateri privind sistemele de captare a energiei solare, sisteme ce vor fi amplasate pe acoperișul construcției cât mai compact, în formație rectangulară.
- **Nu se vor folosi forme şi detalii provenite din alte zone etnografice, geografice sau climatice.** Se pot realiza balcoane sau terase. Volumul acoperișului va fi adecvat funcțiunilor pe care le adăpostește. Acestea trebuie să se integreze armonios în ansamblul urban.
- **Sunt interzise** forme cu pante asimetrice, pante frânte sau complicate.
- Șarpanta se va realiza preponderent din lemn dar se poate realiza și din metal. Este recomandată folosirea tehnicilor și îmbinărilor specifice dar și contemporane, lemn lamelar, stratificat sau încleiat care permit realizarea unor piese de lemn de mari dimensiuni și geometrii diverse, cu performanțe mari.
- Pentru toate elementele din lemn, se vor realiza lucrări de ignifugare şi biocidare cu materiale care nu afectează structura şi culoarea lemnului şi care permit tratamentul ulterior al acestuia cu ceruri, uleiuri şi soluții naturale. Învelitoarea poate fi din țiglă ceramică sau tablă plană zincată protejată cu vopsea mată anticorozivă în culori neutre.
- Se acceptă soluții constructive moderne care să se încadreze în specificul zonei și să nu altereze imaginea urbană. Finisajul exterior trebuie să fie reprezentat de una din următoarele soluții: vopsitorii pentru exterior în culori estompate și nu stridente. Mai mult decât atât, nu se vor folosi materiale lucioase.
- Soclul poate fi realizat și din beton amplasat în axul pereților exteriori, iar finisajul poate fi reprezentat fie de vopsitorii sau tencuieli în culori terne și chiar și din beton aparent.

- Pentru toate tipurile de tâmplării se interzic formele ne-specifice: curbe, triunghiulare, romboidale, trapezoidale.
- Geamul folosit va fi transparent. Nu se vor folosi sub nicio formă geamuri bombate, reflectorizante sau oglindă. Compunerea golurilor pe fațade va respecta, pe cât posibil, raportul plin-gol al construcțiilor învecinate. Tâmplăria se va monta spre exteriorul peretelui.
- Tâmplăria exterioară și elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi în diferite nuanțe opace, nesaturate, cu pigmenți naturali, care nu modifică aspectul lemnului și nu dau senzația de ud sau lucios. Pentru feroneria aparentă se vor alege modele simple în cazul în care nu se folosesc feronerii realizate artizanal. Culorile vor fi estompate (gri-metalic, bronz-mat, titan-mat). Se interzic feroneriile albe și cele strălucitoare.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ.
L1 + L2 + L3

- Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- Asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public;
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE.
L1 + L2 + L3

- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minime de la Cap. I.8.
- Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative;

- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri. **Procentul minim obligatoriu de spațiu verde, raportat la suprafața totală a terenului, este de 35%;**
- Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Aleile și platformele din incinte trebuie să fie reprezentate de suprafețe permeabile. Se acceptă și alei placate cu dale de piatră sau prefabricate(de forme regulate sau neregulate) montate pe pat de nisip. Aleile carosabile din incinte vor fi tratate precum drumurile pietruite, fără borduri, interzicându-se suprafețele mari impermeabile de tip beton sau asfalt;
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; În cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI. (CF. S.I.G. TECUCI) - VEZI ANEXA III.5
L1a + L1b + L2

- Împrejmuirile se vor realiza astfel încât să existe o permeabilitate vizuală cu grădina de fațadă și cu clădirea. Se va evita utilizarea porților monumentale sau a imitațiilor care împrumută stiluri din alte regiuni.
- Pentru împrejmuirile de la stradă vor utiliza lemnul sau metalul. Se va evita ca împrejmuirile de la stradă să fie realizate din culori stridente, agresive și se recomandă adoptarea unei palete cromatice naturale, similare cu culoarea lemnului.
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor spre stradă va fi de maxim 1.80 metri.

L3

- Pentru terenurile cu locuințe colective se interzice orice tip de împrejmuire.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

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

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

Zonă / subzonă funcțională	Regim de înălțime	POT	CUT
L1a - Subzonă locuințe individuale și funcțiuni complementare în țesut constituit	P + 1E + M (8,50m la cornișă)	40%	1.05
L1b - Subzonă locuințe individuale și funcțiuni complementare in cartiere dezvoltate planificat	P + 1E + M (8,50m la cornișă)	40%	1.05
L2 - Subzonă locuințe individuale și funcțiuni complementare în țesut nou	P + 1E + M (8,50m la cornișă)	40%	1.05
L3 - Subzonă locuințe colective și funcțiuni complementare	S + P + 6E* (24,50m la cornișă)	30%	2.10

*Pentru construcțiile colective existente (aflate pe străzile 1 Decembrie 1918 și Gheorghe Petrașcu) având un regim de înălțime mai mare decât cel prevăzut în prezentul regulament (P+10E) se păstrează indicatorii urbanistici existenți.

- Pentru funcțiunile existente și menținute care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament se păstrează indicatorii urbanistici existenți până la epuizarea fizică a imobilelor respective.

II.4. ZONA MIXTĂ - M

Pentru zonele ce se suprapun peste siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se vor aplica reglementările detaliate la cap. I.7.1 din prezentul Regulament local de urbanism.

Pentru zonele ce se suprapun peste monumentele istorice și zonele lor de protecție, zone construite protejate se vor aplica reglementările detaliate la cap. I.7.2 din prezentul Regulament local de urbanism.

Monumentele istorice împreună cu zonele construite protejate și zonele de protecție, siturile arheologice împreună zonele lor de protecție sunt identificate în cadrul Planșei de Reglementări urbanistice

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona mixtă cuprinde funcțiuni de interes general și public, diverse categorii de activități comerciale, servicii și de mică producție, în lungul principalelor artere de circulație și în zonele de regenerare sau restructurare urbană.

Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere și locuințe (doar pentru M1 și M2).

Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale.

Zona mixtă poate fi atât de formă liniară în plan dacă este dispusă în lungul principalelor artere de circulație, cât și de formă areală (centre de cartier, platforme industriale în conversie ca zone mixte, noi grupări funcționale, etc.).

Strategia generală propusă prin P.U.G. și R.L.U. aferent urmărește:

- Conturarea zonei mixte ca o zonă de dezvoltare direcționată a orașului în lungul unor artere principale, valorificând mai bine în acest scop infrastructura și creând un potențial de dezvoltare pentru localitate;
- Înlocuirea zonelor cu incompatibilități funcționale și transformarea lor în zone funcționale mixte, dinamice și capabile să asigure rapid conversia către o zonă bine organizată, atât funcțional, cât și morfo-structural;
- Stabilirea unei configurații urbanistice bine definite și conturate prin înlocuirea configurație haotice actuale a zonelor respective.

Zona mixtă se compune din următoarele subzone funcționale:

Subzonele funcționale ale zonei mixte
M1a - Zonă mixtă servicii și locuire individuală
M1b - Zonă mixtă servicii și locuire individuală – ”Strada Mare”
M2 - Zonă mixtă servicii și locuire colectivă
M3 - Zonă mixtă servicii și depozitare
M4 - Zonă mixtă servicii, agrement și sport

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - M -

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

M1a + M1b + M2

- Instituții, servicii și echipamente publice (servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii – (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier, lăcașuri de cult, etc);
- Sedii ale unor firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii sociale, colective si personale;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- Comerț cu amănuntul;
- Activități manufacturiere;
- Hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Spații libere pietonale;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Grupări de funcțiuni admise alcătuind centre de cartier;
- Spălătorii auto și stații de întreținere auto.

M1a + M1b

- Locuințe individuale cu partiu special care includ spații pentru profesiuni liberale;
- Locuințe individuale cu partiu obișnuit.

M2

- Locuințe colective cu partiu special care includ spații pentru profesiuni liberale;
- Locuințe colective cu partiu obișnuit.

M3

- Sedii ale unor firme și clădiri de birouri ale entităților economice care își desfășoară activitatea în zonă;
- Săli de evenimente
- Depozitare mic-gros;
- Depozite en-gros;
- Show-room pentru diferite produse de larg consum;
- Hipermarket-uri/ supermarketuri;
- Activități industriale și productive nepoluante;
- Comerț de gros;
- Spatii pentru alimentație publică;
- Conversii funcționale către alte funcțiuni corespunzătoare noilor caracteristici de zonă mixtă;
- Activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- Servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- Spălătorii auto și stații de întreținere auto;
- Activitățile nepoluante;
- Spații verzi amenajate;
- Accese pietonale și carosabile;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Rețele tehnico-edilitare.

M4

- Vile și pensiuni turistice, moteluri și hoteluri;
- Camping / glamping;
- Spații de campare pentru rulote și echipamentele tehnico-edilitare necesare funcționării;
- Amenajări sport (spații deschise și închise), agrement și loisir;
- Amenajări piscicole;
- Comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică;
- Spații verzi amenajate;
- Accese pietonale și carosabile;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Rețele tehnico-edilitare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

M1a + M1b + M2 + M3 + M4

- Pentru edificarea noilor dotări de interes public este obligatorie realizarea documentațiilor PUD în vederea detalierii indicatorilor urbanistici specifici tipului dotării, a stabilirii retragerilor necesare conform normelor specifice în vigoare și a normativelor tehnice și pentru stabilirea acceselor, circulațiilor și parcajelor în zonă;
- Pentru edificarea noilor dotări de interes public care depășesc indicatorii maximali admiși prin prezentul regulament este obligatorie realizarea documentațiilor PUZ în vederea **reîncadrării în UTR ISs / ISc** după caz, stabilirii indicatorilor urbanistici specifici tipului dotării, a stabilirii retragerilor necesare conform normelor specifice în vigoare și a normativelor tehnice și pentru stabilirea acceselor, circulațiilor și parcajelor în zonă;
- In cazul conversiei funcționale (a zonelor industriale și agrozootehnice) este obligatorie identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului;
- Spațiile verzi cuprinse în Registrul de Spații Verzi, vor fii menținute cu această funcțiune;
- Pentru funcțiunile existente și menținute care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament se păstrează indicatorii urbanistici existenți până la epuizarea fizică a imobilelor respective.
- Pentru orice utilizări se va ține seamă de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

M1a + M1b + M2

- Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- Clădirile care nu au funcțiune comercială integral, vor avea parterul comercial sau de servicii orientat spre stradă și spre traseele pietonale;
- Se recomandă ca fronturile incintelor care adăpostesc activități care permit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;

M2

- Terenul liber dintre construcțiile existente pe care se poate realiza inserția unor clădiri se va delimita printr-un P.U.Z. elaborat pentru toată zona/insula, prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile și pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

- Se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă.

M3

- Activitățile industriale existente vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 3 ani;
- Extinderea activităților industriale existente va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- Se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:
  - producție manufacturieră;
  - depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- În cazul conversiei funcționale este obligatorie reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;
- În cazul conversiei funcționale este obligatorie identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:
M1a + M1b + M2 + M4

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Creșterea animalelor;
- Depozitare en-gros;
- Curățătorii chimice;
- Depozitări de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor;
- Depozitarea și/sau comercializarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Lucrări de terasament de natura 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.

M3 + M4

- Locuire;
- Creșterea animalelor;

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- 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 II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI).

M1a + M2 + M3 + M4

- Pentru zona mixtă se impune amplasarea construcțiilor pe parcele în regim izolat pentru dotările de interes public;
- În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, se recomandă ca terenul să aibă minim 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30 metri;
- Pentru locuire se recomandă: lotizarea terenului în parcele având minim 300 mp și un front la stradă de minim 15.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente;

M1b

- Pentru zona mixtă ”Strada Mare” cuprinsă între strada Cuza Vodă și strada Gloriei se impune un regim de construire continuu.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT.

M1a + M2 + M3 + M4

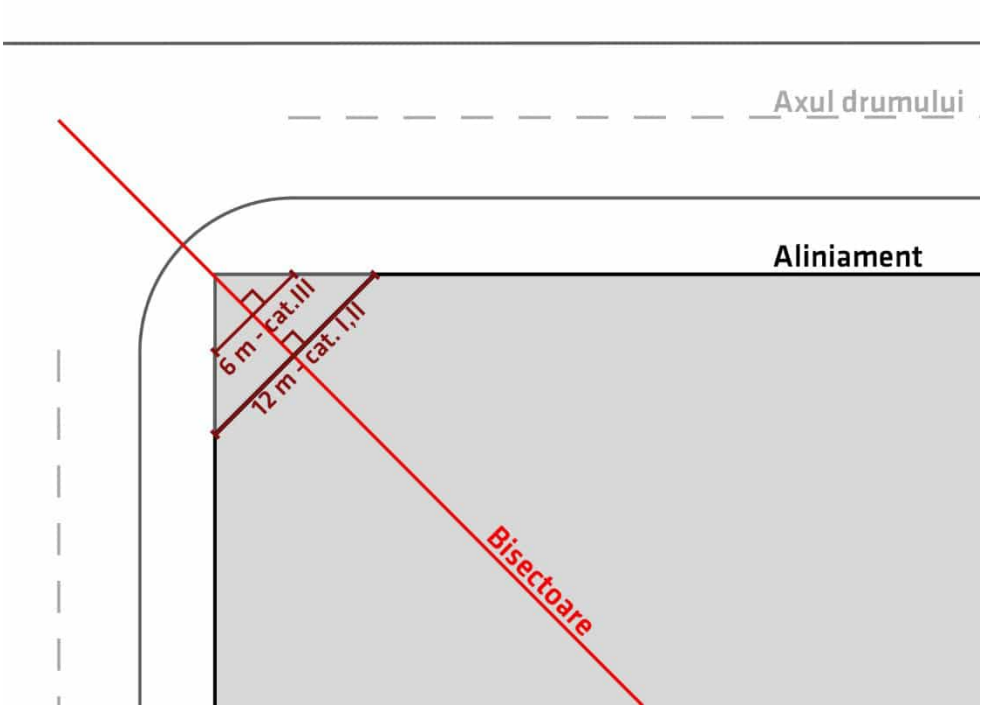
- În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;
- în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel;
- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și alinierea clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maximum 0,4 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

  o retragerile se vor stabili prin PUZ, cu următoarele excepții:

- În zonele cuprinse în limitele intravilanului existent (în zonele constituite) clădirile vor fi dispuse față de aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele specifice existente, cu recomandarea asigurării unei retrageri de minim 5,00 metri față de aliniament;
- În cazul dispunerii clădirilor pe aliniament, înălțimea maximă nu poate depăși distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii;
- În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea. Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor

avea o adâncime ce nu va depăși 20.00 metri pe latura comună fără curți de lumină / ventilare;

- La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a si de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.



M1b

- Pentru zona mixtă ”Strada Mare” cuprinsă între strada Cuza Vodă și strada Dimitrie Hârlescu se impune dispunerea clădirilor pe aliniament

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

M1a + M1b + M2 + M3 + M4

- Se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu;
- În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar

nu mai puțin de 3,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și / sau balcoane pe cel puțin una din laturi, sau 1,00 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și / sau balcoane, cu obligativitatea respectării retragerii de 3,00m față de una dintre cele două laturi.

- Se impune retragerea față de limitele laterale cu o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5,00 metri, față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei în condițiile vecinătății cu loturi ce găzduiesc dotări publice;
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia;
- Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat;
- În cazul clădirilor destinate locuințelor, distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; în cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ.
M1a + M1b + M2 + M3 + M4

- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate;
- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală;
- Se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu (minim 3,0m).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESURI.
M1a + M1b + M2 + M3 + M4

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită;

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor în vigoare;
- În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară astfel încât să se permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;
- 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 handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- Numărul și configurația accesurilor vor respecta prevederile cap. I.10 din prezentul regulament.
- Toate parcelele vor avea un singur acces carosabil cu următoarele excepții: parcelele de colt, parcelele care au ieșire la două străzi, parcelele cu funcțiuni unde se aplică alte norme tehnice.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR.
M1a + M1b + M2 + M3 + M4

- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare sau concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- 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.

M1a

- Pentru locuințe individuale se impun minim 2 locuri de parcare/locuință individuală.
- În cazul clădirilor cu funcțiuni mixte, necesarul de parcaje se va calcula prin însumarea necesarului aferent locuirii cu cel aferent serviciilor. Parcajele destinate locuirii nu vor putea fi considerate ca făcând parte din necesarul funcțiunilor comerciale sau de servicii.

- Pentru funcțiunile de servicii și comerț, necesarul de parcaje se va asigura distinct, 2 locuri de parcare pentru o suprafață de până la 50 mp, la care se adaugă câte 1 loc de parcare pentru fiecare 50 mp suplimentari
- Parcajele și accesele auto vor fi dimensionate și amplasate astfel încât să nu afecteze circulația pietonală, spațiile verzi sau domeniul public. Parcarea autovehiculelor pe trotuare **nu va fi considerată soluție pentru asigurarea necesarului de parcaje**.

M2

- Pentru locuințele colective se impun minim 1 loc de parcare pentru apartamentele cu până la maxim 3 camere și minim 2 locuri de parcare pentru apartamentele cu 4 sau mai multe camere.
- Suplimentar fata de locurile de parcare rezultate se impune un plus de 20% locuri de parcare pentru vizitatori.
- Pentru funcțiunile de servicii și comerț, necesarul de parcaje se va asigura distinct, 2 locuri de parcare pentru o suprafață de până la 50 mp, la care se adaugă câte 1 loc de parcare pentru fiecare 50 mp suplimentari
- Parcajele și accesele auto vor fi dimensionate și amplasate astfel încât să nu afecteze circulația pietonală, spațiile verzi sau domeniul public. Parcarea autovehiculelor pe trotuare nu va fi considerată soluție pentru asigurarea necesarului de parcaje.

M3

- Pentru activitățile de industrie nepoluantă se va asigura minimum 1 loc de parcare/3 salariați, dar nu mai puțin de 3 locuri, iar pentru depozitare minimum 1 loc/200 mp suprafață utilă.
- Pentru funcțiunile de servicii și comerț, necesarul de parcaje se va asigura distinct, 2 locuri de parcare pentru o suprafață de până la 50 mp, la care se adaugă câte 1 loc de parcare pentru fiecare 50 mp suplimentari
- Necesarul de parcaje se va calcula pentru fiecare funcțiune și se va însuma în cazul construcțiilor cu utilizări multiple. Parcajele pentru autoturisme vor fi distincte de platformele pentru încărcarea și descărcarea mărfurilor, iar operațiunile de aprovizionare se vor desfășura exclusiv în interiorul parcelei.
- Întregul necesar de parcaje va fi asigurat în incintă, fără utilizarea sistematică a domeniului public pentru staționarea autovehiculelor angajaților, clienților sau vehiculelor aferente activității.

M4

- Pentru funcțiunile de agrement, sport și servicii se va asigura necesarul de parcaje în funcție de capacitatea și specificul fiecărei funcțiuni, cu minimum 1 loc de parcare la 50 mp suprafață utilă, dar nu mai puțin de 5 locuri pentru fiecare unitate funcțională.
- Pentru funcțiunile cu capacitate de primire a publicului, necesarul de parcaje se va corela cu numărul de utilizatori, spectatori sau locuri disponibile
- Parcajele, inclusiv cele pentru biciclete, vor fi amenajate în interiorul parcelei, preferabil în zone grupate și plantate, astfel încât să nu afecteze spațiile destinate activităților sportive și de agrement, circulația pietonală sau domeniul public.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Zonă / subzonă funcțională	Regim de înălțime
M1a – Subzonă mixtă servicii și locuințe individuale	P+2E (10,50m la cornișă)
M1b – Subzonă mixtă servicii și locuințe individuale – ”Strada Mare”	P + 1E (7,00m la cornișă)
M2 – Subzonă mixtă servicii și locuințe colective	S + P + 6E (24,50m la cornișă)
M3 – Subzonă mixtă servicii, depozitare și mică industrie nepoluantă	P+2E (15,00m la cornișă)
M4 – Subzonă mixtă servicii, agrement si sport	P+1E (10,00m la cornișă)

- Regimul maxim de înălțime admis este de P+2E pentru M1* și M3, P+6E pentru M2, respectiv P+1E pentru M4;
- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- În intersecțiile importante pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45˚ în plan vertical față de planul fațadei;
- În intersecțiile importante se admite unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor, pentru obținerea unor perspective directe susținute;
- **Toate aceste derogări de la regimul de înălțime se vor face în baza unor documentații de urbanism aprobate conform legii, documentații ce vor conține ilustrare volumetrică pentru argumentarea compoziției urbane propuse;**

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
M1a + M1b + M2 + M3 + M4
REGULI PARTICULARE PENTRU COMERȚ

- Cererile de autorizare a construirii de imobile care au vitrine la stradă, ca și cele de autorizare a modificărilor imobilelor existente pentru a primi vitrine la stradă vor fi emise doar în baza unui studiu de încadrare în frontul stradal, cu argumentarea compoziției de arhitectură și a relației acestuia cu contextul în care urmează a se integra;
- Este admisă și recomandată conversia funcțiunilor de la parterul clădirilor cu front la domeniul public în funcțiuni cu acces public și deschiderea de vitrine spre domeniul public cu condiția tratării integrale a parterului unui imobil sau a unui grup de imobile adiacente. Nu se vor autoriza conversii/accese/extinderi parțiale de parter comercial;
- Ocuparea căii publice va fi limitată prin regulile în vigoare. Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajările temporare reduse la simple etalaje mobile în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală;
- Sistemele de protecție împotriva furtului și de închidere, trebuie să fie complet ascunse atunci când magazinul este deschis.

M1a + M1b + M2

- Intervențiile asupra construcțiilor se vor face cu atenție, astfel încât să nu fie negată perioada istorică în care a fost construită. Acolo unde anumite elemente ale construcției au fost înlocuite de-a lungul timpului, se va urmări folosirea materialelor originale.
- Intervențiile asupra construcțiilor din perioada post-comunistă se vor face prin corectarea elementelor volumetrice agresive, materialele de construcție străine caracterului local și prin estomparea culorilor stridente.
- Acoperișul:
  - Pentru toate categoriile de construcții și pentru toate tipurile de intervenții aduse acestora (reabilitări, extinderi, modernizări), acoperișul va avea panta lină de 20º-30º pentru care se va folosi țiglă ceramică de culoare natur sau tablă plană fălțuită ca material pentru învelitoare.
- Pereții
  - Pereții vor fi reabilitați în tehnica inițială, cu cărămidă și mortar de ciment, iar dacă termoizolarea este necesară și demonstrată printr-un studiu de eficiență la faza SF, aceasta se va putea realiza la interior sau la exterior cu ajutorul materialelor organice.
  - Tâmplăriile vor fi prevăzute cu grile hidroreglabile. Se interzice aplicarea de vopsitorii colorate, a baițurilor în colori diferite de cele ale esențelor specifice lemnului existent în zonă și a lacurilor lucioase.
  - Soluțiile constructive se vor încadra în specificul zonei și nu vor altera imaginea urbană. Finisajul exterior al acestora va fi reprezentat în culori

estompate și nu stridente (cf. SIG Tecuci) și va putea avea un accent de culoare din aceeași gamă cromatică de maxim 10% din suprafața fațadei.

- Soclul și fundațiile
  - Problemele tehnice se vor remedia cu ajutorul sistemelor moderne, aspectul exterior va fi corectat ținând cont de importanța clădirii și corelat cu propunerile pentru fiecare zonă. Termoizolația se va realiza în aceleași condiții ca cele enumerate anterior, în cazul pereților.
- Tâmplăriile și golurile
  - Tâmplăriile pot fi reabilitate sau înlocuite cu obligativitatea păstrării compartimentării originale. Este permisă utilizarea geamului termoizolant clar și interzisă folosirea sticlei oglindate, a celei fumurii sau a celei decorative. Pentru construcțiile realizate în perioada post-comunistă unde tâmplăria existentă nu corespunde prevederilor specifice locale, se va înlocui cu tâmplărie conform acestor prevederi.
  - Tâmplăria exterioară și elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi în diferite nuanțe opace, nesaturate, cu pigmenți naturali, care nu modifică aspectul lemnului și nu dau senzația de ud sau lucios. Pentru feroneria aparentă se vor alege modele simple în cazul în care nu se folosesc feronerii realizate artizanal. Culorile vor fi estompate (gri-metalic, bronz-mat, titan-mat). Se interzic feroneriile albe și cele strălucitoare.

M3

- 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 seamă de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- Se interzice folosirea culorilor de parament stridente și finisajelor care să degradeze imaginea străzii și a spațiului public. Finisajele trebuie sa fie în mod obligatoriu mate.

M4

- Volumele construcțiilor proiectate vor fi simple, vor avea la bază prisma patrulateră regulată, ce va fi acoperită cu un acoperiș în 2, 4 ape sau terasă. Este interzisă folosirea de elemente agresive (unghiuri ascuțite) sau elemente curbe – atât în plan cât și pentru acoperiș, goluri, fațade.
- În situațiile în care, din motive funcționale/tehnologice sau din conformarea parcelei nu pot fi respectate proporțiile planului, se vor căuta soluții de fragmentare a dimensiunilor prea mari sau de descompunere a clădirilor monovolum.
- Fațadele vor fi concepute fără a ieși din scara clădirilor învecinate, ca percepție umană.

- Se interzice amplasarea pe panta acoperișului vizibil din domeniul public de sisteme de captare a energiei solare.
- **Nu se vor folosi forme şi detalii provenite din alte zone etnografice, geografice sau climatice.** Se pot realiza balcoane sau terase. Volumul acoperișului va fi adecvat funcțiunilor pe care le adăpostește. Acestea trebuie să se integreze armonios în ansamblul urban.
- Se acceptă soluții constructive moderne care să se încadreze în specificul zonei și să nu altereze imaginea urbană. Finisajul exterior trebuie să fie reprezentat de una din următoarele soluții: vopsitorii pentru exterior în culori estompate și nu stridente. Mai mult decât atât, nu se vor folosi materiale lucioase.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ.
M1a + M1b + M2 + M3 + M4

- Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- Asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public;
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE.
M1a + M1b + M2 + M3 + M4

- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minime de la Cap.I.8.
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri. **Procentul minim obligatoriu de spațiu verde, raportat la suprafața totală a terenului, este de 35% pentru M1, M2, M4 și 25% pentru M3;**
- În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;

- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.
- Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; În cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

M1a + M4

- Împrejmuirile se vor realiza astfel încât să existe o permeabilitate vizuală cu grădina de fațadă și cu clădirea. Se interzice ca împrejmuirile de la stradă să fie realizate din culori stridente, agresive și se recomandă adoptarea unei palete cromatice naturale, similare cu culoarea lemnului.
- La terenurile cu locuințe colective sau la zonele de sport și loisir împrejmuirile pot lipsi sau pot fi transparente cu înălțimea de maxim 0,90 m (din fier sau plasă metalică) și dublate cu gard viu.
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor spre stradă va fi de maxim 1.80 metri.

M1b

- Împrejmuirile se vor realiza din materiale opace pentru a crea percepția unui regim de construire continuu. Se interzice ca împrejmuirile de la stradă să fie realizate din culori stridente, agresive.
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor spre stradă va fi de maxim 1.80 metri.

M2

- Pentru locuințele colective se interzice orice tip de împrejmuire

M3

- Se recomandă separarea terenurilor cu garduri opace de 2.00 metri înălțime din care 0.30 metri soclu opac, dublate de gard viu;
- Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi opace, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, vor avea un soclu opac de maxim 0.30 metri și vor putea fi dublate de gard viu;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

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

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

Zonă / subzonă funcțională	Regim de înălțime	POT	CUT
M1a - Subzonă mixta servicii si locuire individuala	P+2E* (10,50m la cornișă)	- pentru funcțiuni publice caracteristice zonei mixte: 5**0%** - pentru noile construcții având funcțiunea de locuire: **35%***	1.50 1.05
M1b - Subzonă mixta servicii si locuire individuala – "Strada Mare"	P+1E* (7,00m la cornișă)	- pentru funcțiuni publice caracteristice zonei mixte: 5**0%** - pentru noile construcții având funcțiunea de locuire: **35%*** ***excepție "Strada Mare" între str. Cuza Vodă și str. Gloriei – **POTmax 70%**	1.00 0.70 1.40
M2 - Subzonă mixta servicii si locuire colectivă	S + P + 6E (24,50m la cornișă)	- pentru funcțiuni publice caracteristice zonei mixte: **50%** - pentru locuințe: **30%** **-** pentru mixt locuire și servicii în pondere egală: **40%**	3.50 2.10 2.80
M3 - Subzonă mixta servicii, depozitare și mică industrie nepoluantă	P+2E (15,00m la cornișă)	- pentru funcțiuni publice caracteristice zonei mixte: **50%**	1.50
M4 - Subzonă mixta servicii, agrement si sport	P+1E (10,00m la cornișă)	50%	1.00

- Pentru funcțiunile existente și menținute care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament se păstrează indicatorii urbanistici existenți până la epuizarea fizică a imobilelor respective.

II.5. ZONA DE SERVICII - IS

Pentru zonele ce se suprapun peste siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se vor aplica reglementările detaliate la cap. I.7.1 din prezentul Regulament local de urbanism.

Pentru zonele ce se suprapun peste monumentele istorice și zonele lor de protecție, zone construite protejate se vor aplica reglementările detaliate la cap. I.7.2 din prezentul Regulament local de urbanism.

Monumentele istorice împreună cu zonele construite protejate și zonele de protecție, siturile arheologice împreună zonele lor de protecție sunt identificate în cadrul Planșei de Reglementări urbanistice

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, restaurante, recreere) situate dispersat la nivelul intravilanului localității.

Această zonă de servicii se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând nuclee de servicii în zonele foarte accesibile ale localității.

Zona de servicii se compune din următoarele subzone funcționale:

Subzonele funcționale ale zonei de servicii
ISs – Subzonă instituții publice
Isc – Subzonă comerț și servicii

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - IS -

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

ISs

- Instituții și echipamente publice;
- Sedii ale unor firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- Servicii sociale, colective și personale;
- Hoteluri pentru turismul de afaceri, de agrement, de tranzit și alte spații de recepție;

- Dotări de sănătate;
- Dotări de învățământ;
- Dotări culturale;
- Dotări administrative;
- Lăcașuri de cult;
- Spații libere pietonale;
- Spații verzi amenajate;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Accese pietonale și carosabile;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Rețele tehnico-edilitare.

ISc

- Comerț cu amănuntul;
- Supermarketuri / Hypermarketuri;
- Piețe agroalimentare;
- Ansambluri comerciale;
- Restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- Spații verzi amenajate;
- Locuire de joacă pentru copii;
- Accese pietonale și carosabile;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Rețele tehnico-edilitare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI
Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:
ISs + ISc

- Se admit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor – comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii profesionale și colective, etc.;
- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice, de zonarea seismică și de relația de vizibilitate a acestora cu monumentele istorice.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

ISs + ISc

- Locuire;
- Construcții anexă;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Dispunerea pe fațade a antenelor tv satelit, a cablurilor catv vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- Depozitare en-gros;
- Depozitarea și/sau comercializarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Depozitări de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- 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.
- Construcțiile cu calcan vizibil construite în regim individual;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

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

ISs + ISc

- se impune amplasarea construcțiilor pe parcele în regim izolat;
- se impune ca terenul să aibă minim 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30 metri pentru dotările de utilitate publică cu excepția zonei Strada Mare ce surprinde o specificitate aparte ce impune conservarea caracterului zonei.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT.

ISs + ISc

- În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;
- Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;
- În cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea caracteristică a străzii;
- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și alinierea clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maximum 0,4 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

ISs + ISc

- Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri, cu obligativitatea asigurării unui acces de 3.00 metri pentru autovehiculul de stingere a incendiilor pe una din laturi;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre două zone funcționale distincte, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egala cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri pentru intimitatea utilizării și pentru a putea fi plantați arbori pe limita de proprietate.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ.

ISs + ISc

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu încăperi în care se desfășoară activități permanente; distanța se poate reduce la jumătate din

înălțime, dar nu mai puțin de 4.00 metri, dacă fronturile opuse conțin încăperi tehnice (ex. spații depozitare, grupuri sanitare, casa scării, etc.).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESURI.

ISs + ISc

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări);
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Se va amplifica circulația pietonală prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni;
- Numărul și configurația accesurilor va respecta prevederile cap. I.10 din prezentul regulament.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR.

ISs + ISc

- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare sau concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- Se vor respecta prevederile Cap. I.9 din prezentul Regulament.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Zonă / subzonă funcțională	Regim de înălțime
ISs – Subzonă instituții publice	În funcție de specificul dotărilor
Isc – Subzonă comerț și servicii	P + 2E (10,50m la cornișă)

- Înălțimea maxim admisibilă în planul fațadei nu va depăși P+2E (10.00 metri la cornișă), cu condiția ca înălțimea clădirilor să nu depășească distanța dintre aliniamente. Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii;
- În intersecțiile importante pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45˚ în plan vertical față de planul fațadei;
- În intersecțiile importante se admite unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor, pentru obținerea unor perspective directe susținute;
- **Toate aceste derogări de la regimul de înălțime se vor face în baza unor documentații de urbanism aprobate conform legii, documentații ce vor conține ilustrare volumetrică pentru argumentarea compoziției urbane propuse;**

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ISs + ISc

- 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 seamă de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- Se interzice folosirea culorilor de parament stridente și a finisajelor care să degradeze imaginea străzii și a spațiului public.

ISc

o Reguli particulare pentru comerț:

- Cererile de Certificat de urbanism pentru crearea de vitrine, trebuie însoțite de un dosar conținând toate elementele necesare unei bune cunoașteri a contextului zonei sau fațada totală a imobilului și a celor alăturate (se va prezenta desfășurata frontului stradal în care sunt integrate, cu argumentarea formei, materialelor, dimensiunilor, ritmului și a proporțiilor pe baza datelor oferite de contextul urban);
- Este admisă și încurajată conversia funcțiunilor de la parterul clădirilor cu front la domeniul public în funcțiuni cu acces public și deschiderea de vitrine spre domeniul public;
- Ocuparea căii publice va fi limitată prin regulile în vigoare. Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajările temporare reduse la simple etalaje mobile, în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală.
- Sistemele de protecție împotriva furtului și de închidere, trebuie să fie complet ascunse atunci când magazinul este deschis.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

ISs + ISc

- Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- Asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public;
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE.

ISs + ISc

- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minime de la Cap.I.8.
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri, restul suprafeței fiind dedicată spațiilor verzi. **Astfel, minim 20% din suprafața parcelei trebuie să fie amenajată ca spațiu verde, în funcție de condiționările fiecărei funcțiuni în parte;**
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minimum 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; În cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

ISs + ISc

- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- În fața fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat față de domeniul public va putea fi realizată prin diferențierea pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

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

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

Zonă / subzonă funcțională		Regim de înălțime	POT	CUT
ISs – Subzonă instituții publice	Educație	În funcție de specificul dotărilor	25%	În funcție de specificul dotărilor
	Culte		30%	
	Sănătate		20%	
	Administrație publică		80%	
	Cultură		80%	
ISc – Subzonă comerț și servicii	Comerț și servicii	P + 2E (10,50m la cornișă)	50%	1.50
	Piață agroalimentară	În funcție de specificul activității		

- Pentru funcțiunile existente și menținute care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament se păstrează indicatorii urbanistici existenți până la epuizarea fizică a imobilelor respective.

II.6. ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE - A

Pentru zonele ce se suprapun peste siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se vor aplica reglementările detaliate la cap. I.7.1 din prezentul Regulament local de urbanism.

Pentru zonele ce se suprapun peste monumentele istorice și zonele lor de protecție, zone construite protejate se vor aplica reglementările detaliate la cap. I.7.2 din prezentul Regulament local de urbanism.

Monumentele istorice împreună cu zonele construite protejate și zonele de protecție, siturile arheologice împreună zonele lor de protecție sunt identificate în cadrul Planșei de Reglementări urbanistice

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție "concretă" incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN). Din aceasta zona fac parte atât unitățile existente care se mențin, cele care se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Pentru acest UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației, se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice, listate în conformitate cu prevederile alin. (2) al art. 12 din R.G.U. (stabilite prin ordin comun al miniștrilor industriei, agriculturii și alimentației, apelor, pădurilor și protecției mediului, sănătății, transporturilor, apărării naționale și de interne) se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu. Riscul tehnologic este determinat de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren sau de poluarea aerului, apei sau solului.

Pentru întreprinderile care pot polua factorii de mediu sau pot produce zgomot și vibrații se instituie zone de protecție sanitară (procese industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare) conform cerințelor Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119 / din 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viața al populației actualizat.

În cazul obiectivelor existente care se mențin, se va urmări diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecție, fâșii puternic plantate cu lățimi variabile, în funcție de terenurile libere existente.

Zona de activități productive se compune din următoarele subzone funcționale:

Subzonele funcționale ale zonei de activități productive
A1 - Subzonă unități agrozootehnice
A2 - Subzonă unități industriale și depozitare

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - A -

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE
Sunt admise următoarele utilizări:

A1 + A2

- Activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesita suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante;
- Activități industriale productive de diferite profiluri (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mijlocii;
- Parcaje;
- Activități comerciale care nu necesita suprafețe mari de teren (comerț specific activităților derulate);
- Accese pietonale și carosabile;
- Perdele protecție;
- Rețele tehnico-edilitare.
- Locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

A1

- Creșterea efectivelor de animale.

A2

- Activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor;
- Servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- Comerț alimentar și spații pentru alimentație publică cu acces limitat;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Stații carburant;

- Unitățile industriale nepoluante;
- Unități depozitare;
- Servicii specifice;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:
A1 + A2

- Activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 3 ani;
- Extinderea activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- Se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:
  - producție manufacturieră;
  - depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- În cazul conversiei funcționale este obligatorie reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;
- În cazul conversiei funcționale este obligatorie identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:
A1 + A2

- Se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ, a unităților medicale, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport, cultură și culte;
- Se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu;
- Activități care prin natura lor au un aspect dezagreabil (depozite de deșeuri metalice, depozite de combustibili solizi, etc.); astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale de acces în oraș și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI).

A1 + A2

- Conform necesităților tehnologice și a normelor specifice;
- Se recomandă ca suprafața parcelelor să fie de minim 3000 mp. și un front minimum la stradă de 30.00 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT.

A1 + A2

- Retragerile de la aliniament nu pot fi mai mici de 7.50 metri.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

A1 + A2

- Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- În toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 7.50 metri;
- Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 7.50 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;
- În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone; se va respecta o retragere de minimum 7.50 metri de la această limită pentru realizarea perdelelor de vegetație de protecție ce separă cele două zone.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ.

A1 + A2

- Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 7,50 metri;
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt dispuse accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- În toate cazurile se va ține seamă de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESURI.

A1+ A2

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minimum 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Numărul și configurația accesurilor vor respecta prevederile Cap. I.10 din prezentul Regulament.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR.

A1 + A2

- Staționarea vehiculelor, atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- Spațiul de retragere față de aliniament poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20m.
- Se vor respecta prevederile Cap. I.9 din prezentul Regulament.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Zonă / subzonă funcțională	Regim de înălțime
A1 - Subzonă unități agrozootehnice	P (5,00m la cornișă)
A2 - Subzonă unități industriale și depozitare	P + 2E (15,00mla cornișă)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

A1 + A2

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

A1 + A2

- Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- Asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public;
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE.

A1 + A2

- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minime de la Cap.I.8.
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri. **Astfel, minim 20% din suprafața parcelei trebuie să fie amenajată ca spațiu verde;**
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament, limite laterale și posterioare vor fi plantate cu arbori formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.
- Se recomandă ca terasele neutilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;

- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; În cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

A1 + A2

- Împrejmuirile spre stradă vor fi opace, cu înălțimi de minimum 2.00 metri din care un soclu de 0.60 metri, și vor fi dublate cu un gard viu;
- Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

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

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

Zonă / subzonă funcțională	Regim de înălțime	POT	CUT
A1 – Subzonă activități agrozootehnice	P (5,00m la cornișă)	50%	0.50
A2 – Subzonă activități industriale și depozitare	P + 2E (15,00m la cornișă)	50%	1.50

- Pentru funcțiunile existente și menținute care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament se păstrează indicatorii urbanistici existenți până la epuizarea fizică a imobilelor respective.

II.7. ZONA SPAȚIILOR VERZI - V

Pentru zonele ce se suprapun peste siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se vor aplica reglementările detaliate la cap. I.7.1 din prezentul Regulament local de urbanism.

Pentru zonele ce se suprapun peste monumentele istorice și zonele lor de protecție, zone construite protejate se vor aplica reglementările detaliate la cap. I.7.2 din prezentul Regulament local de urbanism.

Monumentele istorice împreună cu zonele construite protejate și zonele de protecție, siturile arheologice împreună zonele lor de protecție sunt identificate în cadrul Planșei de Reglementări urbanistice

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații plantate publice cu acces nelimitat și spații plantate de protecție.

Zona spațiilor verzi se compune din următoarele subzone funcționale:

Subzonele funcționale ale zonei spațiilor verzi
V1 – Subzonă spații verzi sport și agrement
V2 – Subzonă spații verzi de protecție

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA – V -

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

V1

- Spații plantate;
- Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și oglinzilor de apă;
- Mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- Construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), alimentație publică și comerț;
- Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- Parcaje;
- Amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite.

V2

- Conform legilor și normelor specifice în vigoare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

V1 + V2

- Intervențiile asupra acestor zone se vor face respectând Ordonanța de urgență nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului respectiv a Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- 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.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

V1 + V2

- Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- 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;

V2

- Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor;

SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI).

V1

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

V2

- Fără obiect.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT.

V1

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

V2

- Fără obiect.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

V1

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

V2

- Fără obiect.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ.

V1

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

V2

- Fără obiect.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESURI.

V1 + V2

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale și se va asigura în mod corespunzător blocarea accesului neautorizat al publicului
- Numărul și configurația accesurilor va respecta prevederile cap. I.10 din prezentul regulament.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR.

V1

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate;
- Se vor respecta prevederile Cap. I.9 din prezentul Regulament.

V2

- Fără obiect.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Zonă / subzonă funcțională	Regim de înălțime
V1 – Subzonă spații verzi sport și agrement	P
V2 – Subzonă spații verzi de protecție	Nu este cazul

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

V1

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

V2

- Fără obiect.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

V1

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate;
- Clădirile ce adăpostesc funcțiunile admise în aceste zone vor fi dotate și echipate corespunzător;
- Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- Asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public;
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor;
- Pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, etc.).

V2

- Fără obiect.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE.

V1 + V2

- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minime de la Cap.I.8.;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri și alei;
- Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei;
- Se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice specifice.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

V1

- Conform normelor specifice existente;
- Se recomandă împrejmuiri transparente de 0,90 metri înălțime din care un soclu opac de 0,30 metri dublate de gard viu;
- Spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minimum 0,50 metri terenul va fi coborât cu minimum 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocata de scurgerea pământului pe trotuare.

V2

- Fără obiect.

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

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

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

Zonă / subzonă funcțională	Regim de înălțime	POT	CUT
V1 – Subzonă spații verzi sport și agrement	P	10%	0.10
V2 – Subzonă spații verzi de protecție (ape, rețele edilitare majore, căi de comunicație)	Nu este cazul.		

II.8. ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ - G

Pentru zonele ce se suprapun peste siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se vor aplica reglementările detaliate la cap. I.7.1 din prezentul Regulament local de urbanism.

Pentru zonele ce se suprapun peste monumentele istorice și zonele lor de protecție, zone construite protejate se vor aplica reglementările detaliate la cap. I.7.2 din prezentul Regulament local de urbanism.

Monumentele istorice împreună cu zonele construite protejate și zonele de protecție, siturile arheologice împreună zonele lor de protecție sunt identificate în cadrul Planșei de Reglementări urbanistice

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

Delimitarea acestor zone se va face ținând seamă și de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea, vecinătăților prezentate în Anexă la prezentul regulament.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publica și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor, rețelelor, stația de epurare, stații de pompare, etc.) se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei G trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară. Aceste distanțe pot fi modificate pe baza unui studiu de impact avizat de instituții specializate.

Zona de gospodărie comunală se compune din următoarele subzone funcționale:

Subzonele funcționale ale zonei de gospodărie comunală
G1 - Subzonă gospodarie comunală – cimitire
G2 - Subzonă gospodărie comunală – Platforma gunoi Rateș
G3 - Subzonă echipare tehnico-edilitară

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA – G -

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

G1

- Cimitire și clădiri anexe:

- Cimitire;
- Capelă mortuară;
- Mausoleu - osuar;
- Circulații carosabile;
- Parcaje;
- Circulații pietonale;
- Plantații;
- Pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

G2

- Conform legislației în vigoare;

G3

- Construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunala;
- Birouri autonome;
  - Incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, piețe comerciale, salubritate, întreținerea spațiilor plantate;
  - Captări de apă, stații de pompare rezervoare de apă;
  - Posturi/ stații de transformare;
  - Centrale termice;
  - Stații de reglare/ măsurare gaz;
  - Antene GSM;
  - Rețele tehnico- edilitare (apă, canalizare, LEA, telefonie, gaz, termoficare);
  - Construcții aferente rețelelor tehnico – edilitare;
  - Stație de epurare;
  - Depozite de carburanți;
  - Alte instalații edilitare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

G1 + G3

- Se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme.

G1

- Se va asigura pentru noile cimitire o suprafață brută de 10 mp pentru fiecare loc de veci care va include locul de veci propriu-zis, spațiile plantate și căile de circulație pietonale aferente;
- Sunt admise căi de circulație rutieră pentru uz nepermanent pentru asigurarea accesibilității către locurile de veci.

G2

- Conform legislației în vigoare;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

G1

- Se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrale.

G2

- Conform legislației în vigoare;

G3

- Pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI).

G1

- Locurile de înmormântare vor avea dimensiunile de 2,50x 1,20 m, cu intervale între acestea de 0,30 m, necesare pentru circulație și îngrijirea locului;
- Locurile pentru reînhumarea osemintelor vor avea dimensiunile de 0,50x0,50 m.

G2

- Conform legislației în vigoare;

G3

- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un PUZ sau PUD și un studiu de impact asupra mediului.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT.

G1

- Clădirile se vor retrage cu minim 5,0 m față de aliniament;
- Între morminte și gardul cimitirului se va asigura o zonă liberă de 3 m.

G2

- Conform legislației în vigoare;

G3

- Clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor se afla 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; În cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii si depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10.00 metri.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

G1

- Se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu.

G2

- Conform legislației în vigoare;

G3

- Distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.0 metri;
- Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;
- În cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice in vigoare.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ.

G1

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

G2

- Conform legislației în vigoare;

G3

- În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESURI.

G1 + G3

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări).
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Numărul și configurația accesurilor vor respecta prevederile cap. I.10 din prezentul regulament.

G2

- Conform legislației în vigoare;

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR.

G1 + G3

- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Se vor respecta prevederile Cap. I.9 din prezentul Regulament.

G2

- Conform legislației în vigoare;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Zonă / subzonă funcțională	Regim de înălțime
G1 - Subzonă gospodarie comunală – cimitire	P (5,00m la cornișă)
G2 - Subzonă gospodărie comunală – Platforma gunoi Rateș	În funcție de specificul activității
G3 - Subzonă echipare tehnico-edilitară	Conform proiectelor tehnice

G1

- În cazul construcțiilor anexă, destinate personalului de mentenanță și administrare a cimitirelor, înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor va fi de 5,00 m, iar regimul maxim de înălțime va fi P, cu excepția clădirilor de cult.

G2

- Conform legislației în vigoare;

G3

- În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

G1

- Se va tine seama de caracterul sobru al funcțiunii.

G2

- Conform legislației în vigoare.

G3

- În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

G1

- Se va asigura un punct sanitar;
- Se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
- Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice;
- Se vor asigura puncte de apa; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apa;

- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană;
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi;
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.

G2

- Conform legislației în vigoare;

G3

- În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE.

G1

- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minime de la Cap.I.8.
- Pentru îmbunătățirea microclimatului se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei.
- Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minimum 5% din suprafața totală a cimitirului.

G2

- Conform legislației în vigoare;

G3

- În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

G1

- Împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maximum 2,00 metri;

- Se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

G2

- Conform legislației în vigoare;

G3

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minimum 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.50 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- În scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

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

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

Zonă / subzonă funcțională	Regim de înălțime	POT	CUT
G1 - Subzonă gospodarie comunală – cimitire	P (5,00m la cornișă)	10%	0.10
G2 - Subzonă gospodărie comunală – Platforma gunoi Rateș	În funcție de specificul activității		
G3 - Subzonă echipare tehnico-edilitară	Conform proiectelor tehnice		

II.9. ZONA TERENURILOR CU DESTINAȚIE SPECIALĂ - TDS

Pentru zonele ce se suprapun peste siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se vor aplica reglementările detaliate la cap. I.7.1 din prezentul Regulament local de urbanism.

Pentru zonele ce se suprapun peste monumentele istorice și zonele lor de protecție, zone construite protejate se vor aplica reglementările detaliate la cap. I.7.2 din prezentul Regulament local de urbanism.

Monumentele istorice împreună cu zonele construite protejate și zonele de protecție, siturile arheologice împreună zonele lor de protecție sunt identificate în cadrul Planșei de Reglementări urbanistice

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

MApN are în administrare pe teritoriul administrativ al municipiului Tecuci imobilele 448, 612, 5148 și 3287 (înscrise în C.F:/N.C. 107721, 116118, 104673 și 101285, cu suprafața totală de 102.4599 ha, ex/extravilan)

Prevederi:

(1) Potrivit art. 2 alin. (2) din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HG. 525/27 iunie 1996, construcțiile și amenajările cu caracter militar și special **se exceptează de la prevederile Regulamentului General de Urbanism** și se autorizează și se execută in condițiile stabilite de lege, în conformitate cu Procedura comună, aprobată prin Ordinul MDRAP/IMCIN/MAI/SRI/STS/MAPN/MJ/SIE/SPP nr. 2.212/2.391/M40/59/2.868 /C/16.317/263/151/419/2018.

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

- documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări cu amplasament în proximitatea obiectivelor M.A.I. din intravilan (pe parcelele limitrofe obiectivelor speciale sau de cealaltă parte a străzii cu care acestea se învecinează);
- documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări, daca urmează a se executa la mai puțin de 2400m față de limita obiectivelor speciale ale M.A.I. situate în extravilan;
- documentațiile de urbanism de tip PUZ sau PUD care se referă la teritorii ce cuprind sau sunt limitrofe obiectivelor speciale;

(3) Prin excepție de la prevederile alin. (2), obținerea avizului M.A.I. **nu este necesară sau obligatorie** pentru:

- modificări interioare la clădirile existente (lucrări de modificare nestructurală, recompartimentări, tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje, pardoseli și alte finisaje interioare, reparații sau înlocuiri la instalațiile interioare etc.);
- pentru modificări exterioare privind repararea, protejarea sau conservarea clădirilor existente atunci când acestea nu implică modificări arhitectural-volumetrice;
- lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene, împrejmuiri și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și celelalte lucrări de amenajare a spatiilor publice.

(4) Construirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor cu caracter special pe parcela **nu** vor fi condiționate de elaborarea P.U.Z./P.U.D.

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

Notă: Zona funcțională **TDS - Zonă cu destinație specială** va include exclusiv prevederile menționate în prezenta anexa. Potrivit HG 525/27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism art. 2 alin (2), aceasta **nu va cuprinde niciun fel de specificații și reglementări** privind amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor pe parcelă, reglementări privind aspectul exterior al clădirilor, reglementări privind forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor, reglementări privind P.O.T., C.U.T. și H max etc. Indicatorii urbanistici pot fi recomandabili și **nu** obligatorii.

În cazul în care se impun alte prevederi pentru imobile cu destinație specială administrate de o alta instituție din Sistemul National de Apărare, Ordine Publica și Siguranța Națională, atunci piesele scrise și desenate ale documentației vor fi structurate astfel încât zona funcțională **TDS - Zona cu destinație specială** sa dispună subzone funcționale.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA – TDS -

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:
TDS

- Fără precizări, funcție de specificul obiectivului;
- Conform Ordinul nr. 2212/21.02.2018 pentru aprobarea Procedurii comune pentru autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice Publicat în MO I nr. 738 din 27.08.2018.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:
TDS

- Fără precizări, funcție de specificul obiectivului;
- Conform Ordinul nr. 2212/21.02.2018 pentru aprobarea Procedurii comune pentru autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice Publicat în MO I nr. 738 din 27.08.2018.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:
TDS

- Fără precizări, funcție de specificul obiectivului;
- Conform Ordinul nr. 2212/21.02.2018 pentru aprobarea Procedurii comune pentru autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice Publicat în MO I nr. 738 din 27.08.2018.

SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI).

TDS

- Conform normelor specifice în vigoare.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT.

TDS

- Conform normelor specifice în vigoare.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

TDS

- Conform normelor specifice în vigoare.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ.

TDS

- Conform normelor specifice în vigoare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESURI.

TDS

- Conform normelor specifice în vigoare.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR.

TDS

- Conform normelor specifice în vigoare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

TDS

- Conform normelor specifice în vigoare.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

TDS

- Conform normelor specifice în vigoare.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

TDS

- Conform normelor specifice în vigoare.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE.

TDS

- Conform normelor specifice în vigoare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

TDS

- Conform normelor specifice în vigoare.

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

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

- Conform normelor specifice în vigoare.

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

- Conform normelor specifice în vigoare.

II.10. ZONA TRANSPORTURILOR - T

Pentru zonele ce se suprapun peste siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se vor aplica reglementările detaliate la cap. I.7.1 din prezentul Regulament local de urbanism.

Pentru zonele ce se suprapun peste monumentele istorice și zonele lor de protecție, zone construite protejate se vor aplica reglementările detaliate la cap. I.7.2 din prezentul Regulament local de urbanism.

Monumentele istorice împreună cu zonele construite protejate și zonele de protecție, siturile arheologice împreună zonele lor de protecție sunt identificate în cadrul Planșei de Reglementări urbanistice

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona transporturilor se compune din următoarele subzone funcționale:

Subzonele funcționale ale zonei de transporturi
T1 - Subzonă căi de comunicație rutieră
T2 - Subzonă căi de comunicație feroviară

Subzonele funcționale ale zonei de T sunt delimitate prin următoarele criterii:

- Funcțiunea dominantă;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - T -

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

T1

- Activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri;
- Autogări și alte construcții și amenajări pentru transportul de călători, precum și serviciile anexe aferente;
- Amenajări și construcții subterane și supraterane pentru parcaje rutiere în regim public sau privat;
- Semnalizări prin panouri luminoase conform normativelor și legislației în vigoare;
- Mobilier urban, corpuri de iluminat stradal specific profilului stradal și a categoriilor de circulație cărora li se adresează, conform normativelor și a legislației în vigoare;
- Lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.).

- Amenajări pietonale, piste și stații pentru biciclete și alte mijloace de transport în comun;
- Spații plantate, plantații de aliniament, plantații de protecție
- Chioșcuri, adăposturi pentru personalul aferent parcajelor;
- Sisteme de taxare, control și acces în zonele aferente de parcaje;
- Învelitori pe structură ușoară.

T2

- Stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare;
- Servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;
- Amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar;
- Lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice, perdele vegetale antipoluare, etc.);
- Spații plantate, plantații de aliniament și de protecție.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

T1 + T2

- Spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic cu condiția ca acestea să nu influențeze circulația optimă în cadrul subzonei în care urmează a fi amplasate;
- Parcaje pentru salariați și pentru călători;
- Pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele/ acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare;
- Spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din:
  - R.G.U. - art. 33 și Anexa Nr. 5:
  - normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane – Indicativ P 132-93;
  - normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea și post-utilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme – indicativ NP 24 – 1997;
- Parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu de minim 1,20 m înălțime.

T1

- Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
  - Să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
  - Să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluență, siguranță);
  - Să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
  - Autostrăzi - 50 m.;
  - Drumuri naționale - 22 m;
  - Drumuri județene - 20 m;
  - Drumuri comunale - 18 m;
- Elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare (Ordin MLPAT, MApN, MI și SRI din 1995 cu modificările și completările ulterioare).

T2

- construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul SN CFR SA și a Ministerului Transporturilor – conform Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 12/1998;
- În zona de siguranță (20m) a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de interes public în domeniul infrastructurilor de transport și a altor proiecte pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și Infrastructurii.(Sursa: OUG 12 / 1998);
- În zona de protecție (100m) a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare. (Sursa: OUG 12 / 1998);
- Depozitele și anexele C.F. vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

T1 + T2

- Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi (de centură și penetrațiile în municipiu);
- modernizarea intersecțiilor;
- realizarea pasajelor supra și subterane;
- realizarea spațiilor de parcare;
- modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente;
- modernizarea /realizarea podurilor aferente căii ferate;
- modernizarea /extinderea aeroporturilor existente;

- Se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere, feroviare și aeriene (inclusiv în aria vizibilă la aterizare și decolare): depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- Cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere sau feroviare;
- Amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu/explozie.

T1

- În zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
  - Construcții permanente sau temporare altele decât cele care sunt desinate exclusiv managementului și activităților specifice circulațiilor rutiere, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
  - Panouri independente de reclamă publicitară;

T2

- În zonele de siguranță și protecție aferente infrastructurii feroviare publice este interzisă (conform OUG nr. 12/1998) autorizarea următoarelor lucrări:
  - construcții și instalații neferoviare supraterane cu excepția proiectelor de interes public în domeniul infrastructurilor de transport și a altor proiecte pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor;
  - depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;

- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLELE 4 – 7: conform proiectelor tehnice de specialitate avizate conform legislației în vigoare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ŞI ACCESURI.
T1 + T2

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări);
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Numărul și configurația accesurilor vor respecta prevederile Cap. I.10 din prezentul Regulament.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- Se vor respecta prevederile Cap. I.9 din prezentul Regulament.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Zonă / subzonă funcțională	Regim de înălțime
T1 - Subzonă căi de comunicație rutieră	Nu este cazul.
T2 - Subzonă căi de comunicație feroviară	Nu este cazul.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

T1 + T2

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

T1 + T2

- Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public pentru fiecare funcțiune adiacentă căilor de comunicație rutieră și feroviară;
- Pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, segway, etc.).

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE.

T1 + T2

- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minime de la Cap.I.8;
- Orice parte vizibilă dintr-o cale de comunicație va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- Se vor prevedea plantații înalte cu condiția de a nu împiedica vizibilitatea liniilor și a semnalelor CF/indicatoarelor rutiere în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

T1

- Împrejmuirile vor fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională (vezi Art. 14 al fiecărui capitol din R.L.U.)
- Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse și modernizarea intersecțiilor.

T2

- Zona căilor de comunicație feroviară vor fi delimitate în intravilanul municipiului Tecuci conform normativelor și legislației în vigoare;
- Oriunde distanța dintre calea ferată și locuințe este mai mică de 15 metri se vor realiza în loc de garduri, ziduri de protecție antifonică de minim 4.0 metri înălțime.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

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

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

Zonă / subzonă funcțională	Regim de înălțime	POT	CUT
T1 - Subzonă transporturi rutiere	Nu este cazul.		
T2 - Subzonă transporturi feroviare	Nu este cazul.		

- Pentru funcțiunile existente, în cazul în care P.O.T. și C.U.T. depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți.

II.11. EX - ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN

Pentru zonele ce se suprapun peste siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se vor aplica reglementările detaliate la cap. I.7.1 din prezentul Regulament local de urbanism.

Pentru zonele ce se suprapun peste monumentele istorice și zonele lor de protecție, zone construite protejate se vor aplica reglementările detaliate la cap. I.7.2 din prezentul Regulament local de urbanism.

Monumentele istorice împreună cu zonele construite protejate și zonele de protecție, siturile arheologice împreună zonele lor de protecție sunt identificate în cadrul Planșei de Reglementări urbanistice

Este interzisă amplasarea de construcții în zonele cu riscuri naturale, cu excepția acelor construcții și amenajări care au drept scop înlăturarea riscului respectiv.

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute prin P.U.G. a terenurilor rezervate pentru lucrări de utilitate publică:

- Căi de comunicație: autostradă, drum ocolitor, drumuri de legătură, drumuri noi, lărgire și modernizare drumuri existente precum și pentru lucrările de artă aferente (poduri, podețe, ziduri de sprijin)
- Lucrările pentru protecția mediului:
  - Spații verzi și cele destinate amenajărilor pentru agrement;
  - Zonele de protecție sanitară a surselor și rezervoarelor de apă, terenurile necesare realizării rețelelor tehnico - edilitare respectiv zonele de protecție aferente culoarelor tehnice;
  - Terenurile necesare protejării malurilor cursurilor de apă/ lacurilor;
  - Terenurile necesare pentru consolidarea și stabilizarea versanților.

EX1 – Zone rezervate pentru activități agricole;
EXT- Zone rezervate pentru dezvoltarea căilor de comunicație.

EX1 – ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI AGRICOLE.

Pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

Este permisă executarea de construcții pe terenurile agricole din extravilan numai pentru următoarele funcțiuni:

- Construcții pentru activități agricole;
- Construcții cu destinație militară;
- Rețele tehnico- edilitare;
- Captări și rezervoare de apă;
- Căi de comunicație rutieră.

Este interzisă executarea de construcții pe:

- Terenurile arabile de clasa I și II de calitate;
- Terenurile amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare;
- Terenurile cultivate cu vii și livezi;
- Terenurile cu destinație forestieră;
- În zonele de protecție a cursurilor de apă cu excepția drumurilor de traversare a podurilor și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

EXT- ZONE REZERVATE PENTRU DEZVOLTAREA CĂILOR DE COMUNICAȚIE

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului public, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, pentru siguranța circulației ori pentru protecția 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 consolidări ale terenului drumului și altele asemenea.

În zonele destinate amenajării nodurilor rutiere se va rezerva o fâșie de 50,00 m (zona cu interdicție temporară de construire), până la materializarea lucrărilor propuse.

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente;
- Indicatoare de semnalizare a circulației și alte dotări pentru siguranța circulației;
- Supratraversări și subtraversări pietonale, viaducte, pasaje denivelate, tuneluri, etc.
- Spații verzi amenajate;
- Lucrări de terasamente, construcții de apărare și consolidare.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile legislației in vigoare.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare (spații de servicii, centre de întreținere, dotări aferente: grupuri sanitare, restaurante, magazine, etc.)
- Parcaje (inclusiv parcări de scurtă durată), garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiuni complementare: magazine, restaurante, etc.);

- Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri, ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Lucrările, construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a drumurilor publice trebuie să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:

- Neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- Executarea de construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- Executarea unor lucrări care modifică stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață.

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen) și să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluență, siguranță).

Realizarea în zona drumului public a oricărei construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

Construcțiile sau instalațiile temporare ale Ministerului Apărării Naționale care au caracter de urgență se pot executa fără acceptul administratorului drumului, urmând ca acest accept să se obțină ulterior, în cazul în care construcțiile sau instalațiile nu se demontează într-un termen stabilit de comun acord cu administratorul drumului.

Lucrările de execuție a infrastructurii rutiere vor respecta normele de protecție sanitară impuse de legislația în vigoare.

Amplasarea lucrărilor de artă - poduri, viaducte, ziduri de sprijin, tunele, se va face astfel încât sa se evite:

- Modificarea dinamicii scurgerii apelor;
- Întreruperea scurgerii apelor subterane.

Deversarea apelor uzate menajere în șanțurile laterale drumului este interzisă. Evacuarea apelor uzate menajere, provenite de la amenajările colaterale drumului, racordate la un sistem de canalizare, se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie proiectate și executate conform legislației în vigoare și amplasate la cel puțin 10,00 m de cea mai apropiată locuință.

Autorizarea construirii construcțiilor aferente căilor de comunicație și a echipamentelor aferente va ține cont de zonele protejate și zona de protecție a monumentelor istorice instituite în vederea asigurării conservării integrate a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural; zona de protecție este suprafață de jur împrejurul monumentului istoric (delimitată cu 100 m în localități urbane, 200m în localități rurale și 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară).

Se vor lua măsurile de protecție necesare sau se va executa descărcarea de sarcină arheologică, în cazul în care traseul autostrăzii afectează situri arheologice existente sau posibile.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

În zona drumului public este interzisă amplasarea de construcții, panouri publicitare sau instalații care periclitează siguranța circulației.

Se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar, la o distanță mai mica de 50,00 m de marginea îmbrăcămintei asfaltice.

Se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră:

- Depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate;
- Amenajări de șantiere abandonate;
- Platforme cu suprafețe deteriorate;
- Construcții degradate;
- Terenuri lipsite de vegetație;
- Gropi de acumulare a apelor meteorice;
- Depozite de deșeuri etc.

Se interzice:

- Amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu/ explozie.

RESTRICȚII PROVIZORII

Se interzice orice utilizare a terenurilor din extravilan care poate afecta sau diminua posibilitățile ulterioare de modernizare ale orașului;

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al municipiului Tecuci se poate face numai cu respectarea prevederilor legale.

Autorizarea construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea acestora este interzisă (conform Regulamentului General de Urbanism, HGR 525/ 1996 Art.10 Expunerea la riscuri naturale).

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare precum și plantate cu vii și livezi este interzisă.

În cazul amplasării de surse de energie regenerabila (Ex: panouri solare, turbine eoliene, etc.) se va realiza P.U.Z. (fundamentat de studiu de peisaj).

ȘEF PROIECT COMPLEX
Urb. Dana APOS

PROIEC
Urb. La

III. ANEXE

III.1. CADRUL LEGAL AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI TECUCI

Regulamentul local de urbanism al municipiului Tecuci a fost elaborat în conformitate cu:

- Codul Civil;
- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și completări;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 46/2008 – Codul silvic, republicată;
- Legea nr. 107/1996 – legea apelor;
- Legea nr. 33/1994 exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată;
- Legea nr. 255/2010 pentru exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizării unor obiective de interes național, județean si local;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniul proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43-1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a III-a – Zone Protejate;
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național -Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, cu completările și modificările ulterioare;
- LEGE nr.575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural;

- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000;
- H.G.R nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare;
- H.G.R nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor;
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.
- Ordinul nr. 904 / 15.05.2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul viceprim-ministrului, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice, nr. 233/2016

DIFERITE REGLEMENTĂRI TEHNICE ÎN DOMENIU:

- I 22/1999 – Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților;
- SR 8591/ 1997 – Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare;
- SR 1343-1/1996 – Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități;
- PE 101A/1985 – Instrucțiuni privind stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcții (republicat în 1993);
- NTE 003/04/00– Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V;
- PE 106/1995 – Normativ pentru construcția liniilor electrice de joasă tensiune;
- PE 124 – Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari;

- PE 132/1995 – Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică;
- 1.RE-Ip-3/1991 – Îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public;
- 1.LI-Ip-5/1989 – Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA de MT și JT față de alte linii, instalații și obiective;
- I 36/2001 – M.L.P.A.T. Instrucțiuni tehnice pentru proiectarea automatizării instalațiilor din centrale și puncte termice;
- I 46/1993 – M.L.P.A.T. - Instrucțiuni privind proiectarea, executarea și exploatarea rețelelor și instalațiilor de televiziune prin cablu;
- H.G.R nr. 31/ 1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcții din domeniul turismului;
- Ordin Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului 13N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General" indicativ GP038/99;
- Ordonanța de urgență nr 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, cu completările și modificările ulterioare;

III.2. CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO – EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE ACESTEA VECINĂTĂȚILOR

ZONE DE PROTECȚIE PE BAZA NORMELOR SANITARE:

- Surse de apă- captări (100 m în amonte, 25 m lateral, 25 m în aval de sursă);
- Rezervoare de înmagazinare a apei potabile (raza 20 m);
- Stații de pompare (raza 1 m);
- Conductă de aducțiune apă (10 m din ax de ambele părți, respectiv 30 m față de orice sursă de poluare);
- Ape curgătoare/ lacuri (câte 15 m de la albia minoră pe ambele maluri și 15 m de la nivelul mediu a oglinzii lacurilor);
- Depozit de deșeuri ecologic zonal față de locuințe (raza 1000 m);
- Stație de sortare deșeuri, față de locuințe (raza 500 m).

REȚELELE DE GAZE NATURALE

În conformitate cu "Normativul Departamental nr. 3915 - 94 privind proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport de gaze naturale" intrat în vigoare la 01.01.1996, distanțele dintre conductele magistrale de gaze naturale și diversele obiective sunt următoarele:

- Depozite carburanți și stații PECO **60 m**

- Instalații electrice de tip exterior cu tensiune nominală de 110 kV sau mai mare, inclusiv stațiile **55 m**
- Instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 kV, posturi de transformare:
- Centre populate și locuințe individuale **65 m**
  - o paralelism cu linii CF, ecartament normal **80 m**
  - o paralelism cu drumuri:
    - naționale **52m**
    - județene **50m**
    - municipale **48m**

În ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul *16 - 86 și STAS 8591/91*, din care se anexează un extras.

Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare măsurare (cu debit până la 60.000 mc/h și presiunea la intrare peste 6 bar):

- la clădirile civile cu grad I - II de rezistență la foc **12 m;**
- la clădirile civile cu grad III - IV de rezistență la foc **15 m;**
- față de marginea drumurilor carosabile **8 m.**

În cazul amplasării unor construcții în zona conductelor de gaze se vor cere avize de la ROMGAZ - secția de exploatarea conductelor magistrale de gaze naturale.

Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații, construcții sau obstacole subterane - normativ 16 - 86 și STAS 8591/1-91.

Instalația, construcția sau obstacole subterane	**Distanța minimă/m**	
	Presiune redusă	**Presiune medie**
Clădiri cu subsol sau terenuri propuse pentru construcții	3,0	3,0
Clădiri fără subsoluri	1,5	2,0
Canale pentru rețelele termice, canale pentru instalații telefonice	1,5	2,0
Conducte canalizare	1,0	1,5
Conducta de apă, cabluri de forță, telefonice și căminele acestor instalații	0,6	0,6
Cămine pentru rețele termice, canalizare, telefonice	1,0	1,0
Copaci	1,5	1,5
Stâlpi	0,5	0,5
Linii de cale ferată	5,5	5,5

TRANSPORTURI RUTIERE

Să se respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:

- autostrăzi - 50 m;
- drumuri naționale - 22 m;
- drumuri județene - 20 m;
- drumuri comunale - 18 m.

III.3. LĂŢIMEA ZONELOR DE PROTECŢIE ÎN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, ÎN LUNGUL CURSURILOR DE APĂ, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR ŞI A ALTOR LUCRĂRI HIDROTEHNICE

conform Legii nr.107/1996 legea apelor, cu modificările și completările ulterioare

a) Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă:

Lățimea cursului de apă (m)	sub 10	10-50	peste 51
Lățimea zonei de protecție (m)	5	5	20
Cursuri de apă regularizate (m)	2	3	5

Cursuri de apă îndiguite (m) toată lungimea dig-mal, dacă aceasta este mai mică de 50 m.

b) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale:

- indiferent de suprafață, 5 m la care se adaugă zona de protecție stabilită în conformitate cu art. 5.;

c) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare:

- între Nivelul Normal de Retenție și cota coronamentului.

d) Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor: 4 m spre interiorul incintei.

e) Lățimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație hidrotehnică: 3 m.

f) Baraje și lucrări-anexe la baraje:

Lățimea zonei de protecție (m)

- baraje de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale: 20 m în jurul acestora;
- instalații de determinare automată a calității apei, construcții și instalații hidrometrice : 2 m în jurul acestora;
- borne de micro triangulație, foraje de drenaj, foraje hidrogeologice, aparate de măsurarea debitelor : 1 m în jurul acestora;

g) Lățimea zonei de protecție (m) la forajele hidrogeologice din rețeaua națională de observații și măsurători : 1,5 m în jurul acestora.

NOTĂ:

Zonele de protecție se măsoară astfel:

a) la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;

b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;

c) la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenție;

d) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

Notă: Zona de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilește de autoritatea centrală în domeniul sănătății publice.

III.4. GLOSAR TERMENI

ACTIVITĂȚI MANUFACTURIERE = activități de mică producție cu impact nesemnificativ asupra mediului, generând fluxuri reduse de persoane și transport, cu maxim cinci lucrători, având ca scop realizarea unor produse la care ponderea manoperei e ridicata și implica (de regulă) aptitudini speciale (artistice etc): produse hand-made, unicate sau de serie mica; exemple: producerea de bijuterii și alte obiecte de podoaba, decorațiuni, obiecte din sticla, ceramica, gravura, imprimeuri textile, producerea de gemuri, dulcețuri, murături, dulciuri și alte produse „de casa" samd.

ALINIEREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificsandi, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

ANEXE ALE LOCUINȚELOR care nu produc dezagremente = clădiri de mici dimensiuni și având de regulă un singur nivel suprateran, sau amenajări construite realizate pe o parcelă, independent de clădirea principală, destinate pentru:

- gararea a 1-3 mașini;
- depozitare casnica (magazii, șoproane);
- bucătării de vara;
- adăpostul animalelor de paza și companie (numărul maxim permis de animale de pază și companie dintr-o gospodărie se aprobă prin hotărâre de către consiliul local);
- agrement: umbrare, pergole, chioșcuri, sere de agrement, piscine și alte asemenea.

ANEXE ALE LOCUINȚELOR care produc dezagremente = anexe (grajduri, cotețe etc) pentru creșterea animalelor animale de interes economic[3], platforme de deșeuri zootehnice, instalații de compostare și alte asemenea anexe care pot produce

[3] animale de interes economic - animalele crescute in scopul obținerii diferitelor produse de origine animala, precum alimente, lână, piele si blana, inclusiv animalele destinate a fi utilizate in scopuri economice (= animale de fermă, animale cu valoare zootehnică)

dezagremente prin degajarea de mirosuri și alte noxe, anexe de depozitare a produselor agricole (pătul, fânar, șură etc) care prezintă pericol de incendiu și atrag dăunători;

Amplasarea adăposturilor pentru animale cu valoare zootehnică și a platformelor zootehnice precum și a instalațiilor de compostare se face la minim 10,0 m de locuințele de pe parcelele adiacente.

Anexele de depozitare a furajelor și produselor agricole se recomandă a se amplasa la minim 10,0 m de locuințele de pe parcelele adiacente în scopul reducerii riscului de propagare a incendiilor;

Zonele din localitate în care este permisă deținerea animalelor cu valoare zootehnică și numărul maxim de acestora[4] se stabilesc de către consiliul local prin hotărâre.

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

DEMISOL = nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. În cazul terenurilor în panta se consideră demisol nivelul care are cel puțin 1/3 din suprafață pardoselii sub nivelul terenului natural iar în medie pardoseala este situata sub nivelul terenului înconjurător cu mai puțin de jumătate din înălțimea liberă a nivelului și este prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală.

Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

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

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) = raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor

[4] Fără a depăși valorile prevăzute la art.15 din O.M.S. nr.119/2014

și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

Înălțimea maximă a clădirilor = exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe/ streașină sau limita superioară a parapetului terasei.

Măsurarea înălțimii clădirii se face pe muchia verticală de pe latura orientata spre strada a clădirii care are nivelul finit al terenului situat la cea mai joasă cotă.

În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă va fi considerată pe întreaga amprentă la sol a clădirii. În această situație, niciun punct al clădirii nu va depăși planul paralel cu terenul și care conține punctul de înălțime maximă admisă cu mai mult de ½ nivel.

Înălțimea clădirii se poate exprima în metri si/sau în nivele convenționale. Nivelul convențional are înălțimea de 3,0 m.

LOCUINȚE COLECTIVE MICI = Locuințe cu regim de înălțime maxim P+2(+M), ce cuprind în același corp de clădire între trei și șase unități locative complete (apartamente) cu acces (scara) comun. Inserția locuințelor colective mici este condiționată de respectarea integrala a indicatorilor urbanistici ai zonei: POT, CUT, regim de înălțime, retrageri, volum construit, spații verzi, spații de parcare etc.

In cazul a mai mult de 4 apartamente inserția se face în baza unei documentații de urbanism care va studia relația cu vecinătatea (inclusiv desfășurări stradale, volumetrie, însorire) și organizarea incintei astfel încât să se amplaseze spațiile de parcare și manevra auto și spațiul verde minim necesare.

MANSARDA (prescurtat: M) = Spațiu funcțional cuprins între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri, care asigură respectarea cerințelor de siguranță, protecție și confort corespunzătoare utilizării specifice (de regulă locuire). Se include în numărul de niveluri supraterane. Mansarda nu poate depăși conturul ultimului nivel și nu poate avea o suprafața mai mare de 60% din suprafață ultimului nivel

NIVEL RETRAS (prescurtat: R) = nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior.

REGIM DE CONSTRUIRE = modul de amplasare a construcțiilor pe parcela definitoriu pentru imaginea stradala;

- **regim de construire închis (continuu)** = amplasarea construcțiilor se face ocupând întreaga lățime a terenului, rezultând o imagine stradala cu front continuu de construcții; spațiul privat este ferm separat de spațiul public; implica soluționarea accesului carosabil în curtea din spate prin gang sau dintr-o strada/ alee locala paralela; este specific printre altele zonelor centrale din orașe și unor zone de locuințe colective
- **regim de construire deschis (discontinuu)** = amplasarea construcțiilor (cuplate sau izolate) se face ocupând doar parțial lățimea parcelei, imaginea stradala oferă o succesiune de volume construite și spații deschise; spațiul public și cel privat comunica vizual; este specific în primul rând zonelor de locuire individuala semicentrale sau periferice

REGULA CALCANULUI = reglementare urbanistica generala care urmărește evitarea calcanelor vizibile dinspre spațiul public; regula se adresează construcțiilor din aceeași categorii: se cuplează între ele construcții principale sau anexe între ele, nu este obligatorie și nu se recomanda cuplarea construcțiilor principale cu anexe.

Consecințele acestei reguli:

Sunt cu desăvârșire interzise construcțiile cu calcan spre strada;

Calcanul existent dictează amplasarea construcțiilor noi (la amplasarea construcțiilor noi este obligatorie acoperirea calcanelor existente vizibile din circulațiile publice și este recomandata acoperirea calcanelor care nu participa la imaginea stradala); la modul general se consideră vizibile din circulațiile publice calcanele incluse în banda de construibilitate.

SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICĂ = limitare legala (sarcină) impusă asupra unui imobil în scopul satisfacerii unui interes public. Limitare administrativă a dreptului de proprietate. Exemple de servituți de utilitate publică: servituți legate de înființarea, utilizarea, întreținerea, modernizarea drumurilor publice, a căilor ferate, servituți legate de înființarea, întreținerea, intervenția în caz de avarie, modernizarea, devierea rețelelor tehnico-edilitare definite prin lege a fi de utilitate publică (apă, canal, energie electrică, gaze etc), servituți legate de protecția monumentelor și siturilor arheologice

SUBSOL (prescurtat: S) = nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției (după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În cazul terenurilor în panta se consideră subsol nivelul care are pardoseala situata în medie sub nivelul terenului înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea libera

SUPRAFAŢA CONSTRUITĂ DESFĂŞURATĂ (SCD) = suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției

civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Legea 350/2001).

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

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINŢĂ (UTR) = subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

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

ZONA DE PROTECTIE SANITARA = terenul din jurul obiectivului, unde este interzisa orice folosința sau activitate care, în contact cu factorii externi, ar putea conduce la poluarea/contaminarea factorilor de mediu cu repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului[5]; pentru sursele de ape subterane utilizate pentru alimentarea cu apa potabila a localităților si a operatorilor economici se aplica definițiile pentru "zona de protecție sanitara cu regim sever", "zona de protecție sanitara cu regim de restricție" si "perimetru de protecție hidrogeologica", conform Hotărârii Guvernului nr. 930/2005.

[5] Potrivit definiției de la art.1 din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate cu Ordinul ministrului sănătății nr.119/2014

III.5. PALETARUL CROMATIC IMPUS PRIN STRUDIUL ISTORIC GENERAL

