

II.3 I – ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE INDUSTRIALE SAU AGRICOLE, DEPOZITARE, COMERT EN-GROS SI MIC GROS, COMERT CU AMANUNTUL CU RAZA MARE DE SERVIRE	
	<p>Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale sau agro-industriale conform CAEN) și servicii (producție “abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, 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.</p> <p>Zona a fost divizata in urmatoarele subzone:</p>
II.3.1	UTR Ie - subzona unitatilor de depozitare, productive si de servicii edificate <i>anterior anului 1990</i>
II.3.2	UTR Id - subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii, cu impact nesemnificativ (in mod exceptonal cu impact redus) asupra mediului si caracter dispersat ; sunt existente sau stabilite printr-o documentatie de urbanism; pot fi situate in zona mixta sau in zona de locuit (exclus in zona La). Autorizarea se va face prin PUD.
II.3.a	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
II.3.a.1	UTILIZĂRI ADMISE
II.3.a.1.a	<p>Pentru Ie</p> <ul style="list-style-type: none"> - categoriile de activități industriale conform CAEN cu impact nesemnificativ si redus asupra mediului; - servicii pentru zona industrială, transporturi; - platforme logistice - sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; - parcaje la sol și multietajate; - stații de întreținere și reparații auto; - stații de alimentare carburanti; - comerț, alimentație publică și servicii personale; - locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților - echipamente de telecomunicatii; - depozitare; - depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare, comert mic gros, comert en-gros; - comerț cu amănuntul cu raza mare de servire (gen hipermarket);

	<ul style="list-style-type: none"> - parcaje la sol sau multietajate; - spatii verzi amenajate; - spații libere pietonale;
II.3.a.1. b	<p>Pentru Id:</p> <ul style="list-style-type: none"> - categoriile de activități industriale conform CAEN cu impact ne semnificativ asupra mediului, desfășurate în întreprinderi mici și mijlocii; - sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; - servicii și spălătorii auto cu maxim 5 posturi - depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi; - parcaje la sol sau multietajate; - spatii verzi amenajate; - spații libere pietonale;
II.3.a. 2	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
II.3.a.2 a	<p>Pentru Ie</p> <ul style="list-style-type: none"> - categoriile de activități industriale conform CAEN cu impact semnificativ asupra mediului, pe amplasamente situate la distanța necesară, potrivit normelor în vigoare, de funcțiunile protejate și fără a afecta alte activități de pe platforma industrială - după aprobarea studiului de impact; - zona dinspre calea ferată se recomandă a fi rezervată activităților ce necesită transport pe calea ferată - depozitarea de materiale re folosibile este permisă - dar nu la drumurile clasificate (DN, DJ) - este permisă amplasarea platformelor de pre colectare a deșeurilor - dar nu la drumurile clasificate - amplasarea locuințelor de serviciu este permisă - dacă în vecinătate nu sunt amplasate activități cu impact semnificativ asupra mediului <p>Amplasarea panourilor publicitare, se va efectua numai după elaborarea unor Studii de amplasament la nivel de Plan Urbanistic Zonal al și al unui Regulament de Publicitate, în care se vor analiza zonele de studiu, prin care se vor evidenția:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● situația existentă: zonificarea funcțională, cai de comunicație, rețele tehnico-edilitare, regimul juridic al proprietăților și obiectivele de interes public; ● zona de vizibilitate orizontală și verticală: conul de vizibilitate al privirii, conul de vizibilitate de la distanța maximă la distanța minimă de percepție a panoului, zona de vizibilitate exclusivă pentru panoul în studiu; ● profile transversale ale panoului. <p>Amplasarea pe Drumurile Județene a panourilor publicitare se va efectua în urma elaborării unui Plan Urbanistic Zonal pe întreaga traseu al drumului.</p> <p>Funcție de acestea se va determina un număr maxim posibil de panouri publicitare și o distanță minimă între acestea, dar care nu va fi mai mică de 50 m pentru panourile de mici dimensiuni (0,5 mp) cu sistem de prindere simplu, și 150 m pentru cele ce depășesc aceste dimensiuni și care se sprijină pe structura proprie, Este interzisă amplasarea panourilor publicitare pe zonele în care acestea ar</p>

	putea stanjeni in vreun fel retelele tehnico- edilitare existente, aeriene sau subterane.
II.3.a.2 .b	<p>Pentru Id</p> <ul style="list-style-type: none"> - categoriile de activități industriale si de servicii desfasurate de intreprinderi mici si mijlocii, cu impact redus asupra mediului, numai pe amplasamente situate la distanta prevazuta de norme fata de functiunile protejate si fara a afecta alte activitati din zona; - amplasarea de panouri publicitare - potrivit reglementarilor zonei adiacente
II.3.a. 3	UTILIZĂRI INTERZISE
II.3.a.3 a	<p>Pentru Ie</p> <ul style="list-style-type: none"> - activitati care prezintă risc tehnologic - unități de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, servicii publice sau de interes general - se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu. - orice functiuni care nu pot asigura in interiorul proprietatii spatiile de parcare si manevra auto, precum si suprafata de spatii verzi minima normata pentru functiunea respectiva, potrivit prezentului regulament; (in cazul in care prezentul regulament nu include conditii exprese se vor aplica prevederile Regulamentului General de Urbanism sau altor reglementari specifice) - orice functiuni care solicita un nivel de echipare care nu poate fi asigurat pana la termenul de punere in functiune - constructii provizorii pe domeniul public, altele decat cele ce se incadreaza la mobilier urban - lucrari de terasament care sa afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor invecinate, care sa provoace scurgerea apelor spre parcelele invecinate sau sa impiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice
II.3.a.3 .b	<p>Pentru Id</p> <ul style="list-style-type: none"> - orice activitati care nu corespund vecinatatilor si prezinta riscul indepartarii investitorilor interesati - orice activitati cu impact semnificativ asupra mediului sau cu riscuri tehologice - orice functiuni care nu pot asigura in interiorul proprietatii spatiile de parcare si manevra auto, precum si suprafata de spatii verzi minima normata pentru functiunea respectiva, potrivit prezentului regulament (in cazul in care prezentul regulament nu include conditii exprese se vor aplica prevederile Regulamentului General de Urbanism sau altor reglementari specifice) - constructii provizorii pe domeniul public, altele decat cele ce se incadreaza la mobilier urban - constructii provizorii pe proprietati private, cu o durata mai mare de 5 ani - depozitare en-gros - depozitare de materiale re folosibile - platforme de pre colectare a deseurilor menajere - lucrari de terasament care sa afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor invecinate, care sa provoace scurgerea apelor spre parcelele invecinate sau sa impiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice

II.3.b	CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A PARCELELOR
II.3.b.1	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)
II.3.b.1.a	<ul style="list-style-type: none"> - In zonele existente le, Id se vor mentine caracteristicile parcelarului din tesutul existent cu urmatoarele conditionari: ➤ suprafața minimă a parcelei construibile este de 500 mp, cu un front la stradă de minim 15 metri;
II.3.b.2	AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT
	<p>Prin aliniament, in sensul prezentului regulament, se intelege aliniamentul reglementat al parcelei, potrivit capitolului II.5. - TRANSPORTURI.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie având o lungime de minim 6 metri, perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi. - Constructiile de productie, depozitare, grajduri, utilaje de mari dimensiuni vor fi retrase de la aliniament cu minim 10 metri; - Constructiile de birouri, comert, servicii vor fi retrase cu minim 5 m de la aliniament - In cazul drumului national retragerea constructiilor va fi de minim 22 m din axul Drumului national - In cazul drumului judetean retragerea va fi de minim 20m din axul drumului - Amplasarea la aliniament nu este permisa decat in mod exceptional, pentru constructii cu caracter provizoriu.
II.3.b.3	AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
	<ul style="list-style-type: none"> - Clădirile se vor amplasa de regula în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe/streasina, dar nu mai puțin de 5 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe/streasina, dar nu mai puțin de 6 metri; - Cuplarea pe hotar a constructiilor de productie, servicii, depozitare, comert se poate face numai cu constructii de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic) si daca se poate obtine un ansamblu compozitional coerent - Clădirile de birouri, locuinte de serviciu si alte asemenea se pot alipi de calcanele clădirilor învecinate cu functiuni similare, dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20 metri de la aliniament; - În cazul în care parcela pe care se amplaseaza functiuni cu impact asupra mediului mai mare decat functiunile (existente sau reglementate) de pe proprietatile invecinate, distantele fata de limitele laterale si posterioare se majoreaza la cel puțin 10 metri, daca normele sanitare si de protectie a mediului nu prevad mai mult; - Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație față de zona mixtă sau zona de locuinte, cazuri în care se admite

	<p>realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pentru respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe limitele laterale ale cladirilor cu alte functiuni, care sunt orientate spre locuintele situate la mai puțin de 10 metri distanta, se recomanda sa fie situat la minim 1,80 m de la pardoseala incaperilor - În cazul clădirilor comerciale și de mică producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.
<p>II.3.b. 4</p>	<p>AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornisa/streasina a celei mai înalte dar nu mai puțin de 6 m. - distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4 metri, numai în cazul în care ambele fațade prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi care necesită lumină naturală sau dacă se realizează un studiu de insorire. - In cazul cladirilor cu functiuni diferite, amplasate pe aceeasi parcela se aplica reglementarile de la punctul II.3.b.3
<p>II.3.b. 5</p>	<p>CIRCULATII SI ACCESE</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct; - Pentru productie si servicii industriale care nu necesita accesibilitate pentru public se poate admite, in mor exceptional, si accesul prin servitute, printr-o alta parcela cu industrială, latimea servitutii fiind de minim 4 m dacă servitutea deserveste o singura parcela si minim 7 m dacă serveste doua parcele. Numarul maxim de parcele deservite de aceeasi servitute de trecere este de doua. - Solutionarea accesului mai multor parcele pentru productie si servicii industriale, care nu necesita accesibilitate pentru public, din aceeasi servitute de trecere va reglementa printr-un PUZ si se va autoriza numai dacă este reglementata prin contract administrarea ansamblului - Pentru comert si alte functiuni care presupun accesul publicului accesul se va realiza exclusiv direct din drumurile publice, fiind exclus accesul prin servitute (sau alte tipuri de grevari) - Pentru asigurarea accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară, dacă aceasta nu beneficiaza de alt acces carosabil, se va prevedea o alee carosabila cu latimea de min. 3,50 metri; - În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare. - Stabilirea numarului admis de accese din drumurile nationale, judetene sau comunale (clasificate), ca si localizarea acestora se vor face astfel încat sa nu afecteze fluenta circulatiei. - Pentru constructiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare

	<ul style="list-style-type: none"> - In functie de destinatia si capacitatea constructiei vor fi prevazute: ➤ alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului; ➤ platforme de depozitare si accese masini si utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor. - Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate dupa cum urmeaza: ➤ cu o banda de circulatie de 3,5 m latime pentru cele cu o lungime maxima de 30,00 m; ➤ cu doua benzi de circulatie de 7 m latime pentru cele cu o lungime mai mare de 30,00 m.
II.3.b.6	STATIONAREA AUTOVEHICULELOR
II.3.b.6a	<ul style="list-style-type: none"> - Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; - In mod excepțional, 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 ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
II.3.b.6b	<p><u>Constructii industriale si de prestari servicii</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza: - activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp; - activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp; - activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafata de 100 mp.
II.3.b.6d	<p><u>Constructii de birouri</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - vor fi prevazute cate un loc de parcare pentru 10 salariati plus un spor de 30% pentru invitati, dupa caz; - atunci cand constructiile cuprind sali de conferinte si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
II.3.b.6f	<p><u>Constructii comerciale</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza: ➤ un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp; ➤ un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp; ➤ un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp; ➤ un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp; - Pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5-10 locuri la masa (pentru localuri amplasate la D.N. se aplica raportul de un loc de parcare la 5 locuri la masa) - La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii,

	care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.
II.3.b. 7	INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA
II.3.b. 7a	<ul style="list-style-type: none"> - La înălțimea maximă admisibilă în zona poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestuia după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei - Înălțimea maximă nu poate fi mai mare decât distanța dintre fronturile opuse - În intersecții se admite un nivel suplimentar - În toate cazurile în care construcțiile au acoperis cu pante peste 45 grade se admite mansardarea
II.3.b. 7b	<p>În zonele Id</p> <ul style="list-style-type: none"> - Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 20 m la cornișă/streasina
II.3.b. 7c	<p>În zonele Ie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 20 m la cornișă/streasina;
II.3.b. 8	ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR
	<ul style="list-style-type: none"> - Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate; - Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" și "eleganță"
II.3.b. 9	CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA
	<ul style="list-style-type: none"> - Toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate. - Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă; - Apa potabilă din rețeaua publică nu poate fi utilizată în scop industrial - În cazul racordării la rețeaua de canalizare apele provenite din procesele tehnologice vor fi obligatoriu preepurate - Nu sunt admise closetele uscate - Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de alimentare cu gaze și telecomunicații; - Este interzisă scurgerea burlanelor pe trotuare (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice
II.3.b. 10	SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

II.3.b.1 0.a	<p>Suprafata minima ocupata de spatiile verzi pentru functiunile industriale, de depozitare, servicii industriale si productie zootehnica este de 20% din suprafata incintei.</p> <p>In cazul dezmembrarii incintelor industriale procentul de spatii verzi se calculeaza la intreaga incinta si la fiecare parcela rezultata din dezmembrare.</p> <p>Spatiile verzi se vor amplasa de regula perimetral.</p> <p>In cazul in care sunt prevazute locuinte de serviciu acestea se vor separa prin perdele verzi de protectie de zonele de productie; in mod exceptional, locuinta paznicului poate sa nu fie separata cu perdele de protectie de restul incintei.</p> <p>Pentru incintele in care se desfasoara activitati cu impact semnificativ asupra mediului sau cu risc tehnologic spatiile verzi se vor amplasa obligatoriu perimetral, sub forma de perdele de protectie.</p> <p>Pentru celelalte destinatii admise - vezi punctul II.1.b.10</p>
II.3.b.1 0.b	<p>Pentru le</p> <p>In cazul in care procentul existent de spatii verzi este sub procentul prevazut la punctul II.3.b.10.a se va pastra procentul existent</p>
II.3.b. 11	IMPREJMUIRI
	<ul style="list-style-type: none"> - Separarea spre stradă a terenurilor se va putea face cu garduri transparente de 2 metri înălțime din care 0,6 metri soclu opac, dublate eventual de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,2 metri; - Este posibila cresterea inaltimii imprejmuirii peste cea prevazuta la alineatul precedent numai cu sisteme transparente, din ratiuni de securitate - 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 utiliza suprafata cuprinsa intre aliniamentul reglementat si aliniamentul constructiei ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
II.3.c	POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI
II.3.c. 1	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI
	Conditii generale:
II.3.c.1 .a	<p>Pentru le</p> <ul style="list-style-type: none"> - P.O.T. maxim 60%
II.3.c.1 .b	<p>Pentru ld:</p> <ul style="list-style-type: none"> - P.O.T. maxim 50%
II.3.c. 2	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI
II.3.c.2 .a	<p>Pentru le</p> <p>C.U.T. maxim: 1,8 ACD/mp.teren</p>

II.3.c.2 .b	Pentru Id : C.U.T. maxim: 1,5 ACD/mp.teren
II.4 V – ZONA SPATIILOR VERZI	
	Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes comunal sau supracomunal, spații pentru sport și agrement cu acces limitat de apartenența la cluburi sau contra cost, spații plantate de protecție și păduri de diferite tipuri. Autorizarea se va face prin PUD sau direct, dupa caz. Include doua subzone:
II.4.1	UTR Vp – spatii verzi publice, fasii plantate, amenajari sportive
II.4.2	UTR Vt – culoare de protectie fata de infrastructura tehnica, fasii plantate de protectie sanitara sau a cursurilor de apa
	Pentru subzonele Vp si Vt sunt prevazute reglementari comune, cu exceptia cazurilor in care se specifica altfel
II.4.a	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
II.4.a. 1	UTILIZĂRI ADMISE
II.4.a.1 .a	Pentru Vp <ul style="list-style-type: none"> - spații plantate; - circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise; - mobilier urban, amenajări pentru sport, 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. - sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă.
II.4.a.1. b	Pentru Vt : <ul style="list-style-type: none"> - spații verzi; - drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la lac pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat - alte utilizari permise, potrivit legilor si normativelor in vigoare
II.4.a. 2	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
II.4.a.2 .a	Pentru Vp <ul style="list-style-type: none"> - se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la

	<p>cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 25% din suprafața totală.</p> <ul style="list-style-type: none"> - clădirile și amenajările pentru diferite activități din grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.
II.4.a.3	UTILIZĂRI INTERZISE
II.4.a.3.a	<p>Pentru Vp</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației - se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.
II.4.a.3.b	<p>Pentru Vt</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 produselor petroliere și gazelor. - se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor; - se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre; - se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.
II.4.b	CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A PARCELELOR
II.4.b.1	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)
II.4.b.1.a	<p>In zona Vp</p> <ul style="list-style-type: none"> - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
II.4.b.1.b	<p>In zona Vt</p> <ul style="list-style-type: none"> - lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.
II.4.b.2	AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT
II.4.b.2.a	<ul style="list-style-type: none"> - conform studiilor de specialitate avizate conform legii; orientativ vezi II.1.b.2
II.4.b.3	AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
	<ul style="list-style-type: none"> - conform studiilor de specialitate avizate conform legii; orientativ vezi II.1.b.3

II.4.b. 4	AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA
	- conform studiilor de specialitate avizate conform legii; orientativ vezi II.1.b.4
II.4.b. 5	CIRCULATII SI ACCESE
II.4.b. 5a	<ul style="list-style-type: none"> - se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale. - se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri. - În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.
II.4.b. 5b	<p><u>Constructii si amenajari sportive</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi si personalul tehnic de intretinere. - In interiorul amplasamentului vor fi asigurate: <ul style="list-style-type: none"> ➤ circulatia carosabila separata de cea pietonala; ➤ alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona in functie de capacitatea salii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m latime; ➤ alei carosabile de circulatie curenta de minimum 3,5 m latime; ➤ alei carosabile de serviciu si intretinere de minimum 6 m latime.
II.4.b. 5c	<p><u>Constructii si amenajari de agrement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu si de întreținere
II.4.b. 5d	- Pentru alte eventuale tipuri de constructii permise vezi II.1.b.5
II.4.b. 6	STATIONAREA AUTOVEHICULELOR
II.4.b. 6a	- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate;
II.4.b. 6b	<p><u>Constructii si amenajari sportive</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal, pentru public si pentru sportivi, in functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza: <ul style="list-style-type: none"> ➤ pentru stadioane, sali de antrenament, complexuri sportive - un loc de parcare la 5-20 de locuri; ➤ pentru sali de competitii, popicării, poligoane de tir, patinoare - un loc de parcare la 30 de persoane. - La cele rezultate mai sus se va adauga, în functie de capacitatea constructiei, un numar de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
II.4.b. 6c	<p><u>Constructii si amenajari de agrement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje in functie de capacitatea constructiei, cate un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

	- Pentru cluburi va fi prevazut cate un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.
II.4.b. 6d	- Pentru alte eventuale tipuri de constructii permise vezi II.1.b.6
II.4.b. 7	INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA
	<ul style="list-style-type: none"> - Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 12 m la cornișă/streasina; - Înălțimea maxima nu poate fi mai mare decat distanta dintre fronturile opuse - In toate cazurile in care constructiile au acoperis cu pante peste 45 grade se admite mansardarea
II.4.b. 8	ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR
	<p>Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului,</p> <ul style="list-style-type: none"> - se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate;
II.4.b. 9	CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA
	<ul style="list-style-type: none"> - Toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate - Se recomanda asigurarea iluminatului public in zonele deschise publicului - Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă; - Nu sunt admise closetele uscate - Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de alimentare cu gaze si telecomunicații; - Este interzisa scurgerea burlanelor pe trotuare sau alei, fara asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice
II.4.b. 10	SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE
	<ul style="list-style-type: none"> - plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate; - toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime. - se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice
II.4.b. 11	IMPREJMUIRI
	<ul style="list-style-type: none"> - Separarea spre stradă a terenurilor se va putea face cu garduri transparente de 2 metri înălțime din care 0,6 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor putea fi si opace și vor

	<p>avea înălțimea de 2,2 metri;</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 m. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,50 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica scurgerea pământului pe trotuare.
II.4.c	POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI
II.4.c.1	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI
II.4.c.1.a	<p>In zona Vp</p> <ul style="list-style-type: none"> - POT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = maxim 15 %; - In bazele sportive POT cu construcții, circulații, platforme = maxim 30%
II.4.c.1.a	<p>In zona Vt</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fara obiect
II.4.c.2	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI
II.4.c.2.a	<p>In zona Vp</p> <ul style="list-style-type: none"> - C.U.T. maxim: 0,2 ACD/mp.teren - In bazele sportive C.U.T. maxim: 0,35 ACD/mp.teren
II.4.c.2.b	<p>In zona Vt</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fara obiect

II.5 T – ZONA TRANSPORTURILOR continand caile de comunicatii rutiere si feroviare impreuna cu terenurile necesare activitatilor legate de transporturi

II.5.1	<p>Autorizarea se va face prin PUZ.</p> <p>UTR Tr :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Caile de transport rutier Trd compuse din: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Autostrada de Centura - : cale rutiera de mare capacitate si viteza, rezervata exclusiv circulatiei autovehiculelor, care nu deserveste proprietatile riverane, cu intersectii denivelate si accese limitate, intrarea si iesirea autovehiculelor realizandu-se numai prin locuri special amenajate. ➤ Drumul national - DN 1 - drum national principal ➤ Drumul judetean - DJ 101 si DJ 101A ➤ Strazi rurale de categoria I - S 1 - principale ➤ Strazi rurale de categoria a II-a - S 2 - secundare <p>In sensul prezentului regulament zona drumului public cuprinde: ampriza drumului si zona de siguranta plus zona circulatiei pietonale (mai putin la Autostrada de Centura) si plantatiile de aliniament care pot sa se gaseasca sau nu in zona de siguranta a drumului.</p>
--------	---

II.5.2	<p>UTR Tf Subzona transporturilor feroviare cu doua componente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Caile de transport feroviar Tff - Unitatile de transporturi si transfer lefate de transportul feroviar- Tft
II.5.a	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
II.5.a.1	UTILIZĂRI ADMISE
II.5.a.1.a	<p>Pentru Trd Utilizarile permise pentru toate categoriile de drumuri:</p> <ul style="list-style-type: none"> -căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente (inclusiv pentru protecție împotriva poluării) -rețele tehnico-edilitare -spații verzi amenajate , inclusiv plantatii de aliniament -lucrări de terasamente
II.5.a.1.a1	<p>Pentru DN1, DJ 101 si DJ 101A, S 1, S 2</p> <ul style="list-style-type: none"> -piste pentru biciclisti -spații alveolare carosabile pentru transportul în comun -cai de circulatie pietonala, refugii și treceri de pietoni
II.5.a.1.a2	<p>Pentru S 1, S 2</p> <ul style="list-style-type: none"> -parcaje adiacente drumului, benzi suplimentare pentru stationare
II.5.a.1.b	<p>Pentru Trt :</p> <ul style="list-style-type: none"> - unități ale întreprinderilor de transporturi, garaje - autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile comunei, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente; - - vamă; - - unități de producție și asamblare
II.5.a.1.c	<p>Pentru Tf</p> <ul style="list-style-type: none"> -căi de comunicație feroviara și construcțiile aferente (inclusiv pentru protecție împotriva poluării, gen ziduri antifonice) -stații de călători, de mărfuri și de triaj, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar; -rețele tehnico-edilitare -spații verzi amenajate -lucrări de terasamente și infrastructură -drumuri tehnologice pentru intretinerea caii ferate sau drumuri publice care pot fi utilizate si in scop tehnologic
II.5.a.1.d	<p>Pentru Tft (cu amplasare in vecinatatea caii ferate, cu extindere de regula in zona lc):</p> <ul style="list-style-type: none"> -instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare; -- servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;

II.5.a. 2	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
II.5.a.2 .a	<p>Pentru Tr:</p> <p>Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen); - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță); - Autorizarea amplasării panourilor publicitare în zona de siguranță și de protecție a drumurilor se poate face numai cu autorizația prealabilă a administratorului drumului și în condițiile descrise la II.1.a.2.a, II.1.a.2.b, II.3.a.2.a.
II.5.a.2 .b	<p>Pentru Trt</p> <ul style="list-style-type: none"> - Numai cu acces din DN1 sau DJ 101 și DJ 101A sau în vecinătatea acestora : <ul style="list-style-type: none"> ➤ construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit care nu sunt admise pe strazi, instalații tehnice de transfer, precum și serviciile anexe aferente, parcaje, garaje; ➤ construcții și amenajări pentru depozitarea, reambalarea și expedierea produselor transportate, spații și construcții de expunere și comercializare a produselor pentru comerțul en-gros și pentru comerțul en-detail numai cu mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu automobilul personal (elemente de construcție și finisaj, mobilier, ambarcațiuni și diverse alte produse pentru întreținerea grădinilor, camping etc.) - În zona Ic dar nu în vecinătatea unitatilor cu impact semnificativ asupra mediului sau cu riscuri tehnologice - servicii pentru transportatorii în tranzit: birouri, telecomunicații, moteluri, restaurante, destindere;
II.5.a.2 .b	<p>Pentru Tf</p> <ul style="list-style-type: none"> - construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul CNCFR și a Ministerului Transporturilor – conform art. 20 din R.G.U. modificat; - zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia; - depozitele și anexele C.F. vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie;
II.5.a. 3	UTILIZĂRI INTERZISE
II.5.a.3 .a	<ul style="list-style-type: none"> - se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere; - se interzic orice construcții sau amenajări (inclusiv imprejmui) pe terenurile rezervate pentru: <ul style="list-style-type: none"> ➤ lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ modernizarea intersecțiilor; ➤ realizarea spațiilor de parcare; ➤ modernizarea traseului de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente; ➤ modernizarea /realizarea podurilor aferente căii ferate; ➤ modernizarea /extinderea aeroporturilor existente; <p>- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere și feroviare depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;</p>
II.5.a.3 .b	<p>Pentru Tr In zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:</p> <ul style="list-style-type: none"> - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente; - lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea drumului și a terenurilor învecinate, care să provoace scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice
II.5.a.3 .c	<p>Pentru Tf In zona de siguranța a căii ferate (20 m din ax) se interzice autorizarea altor lucrări decât cele necesare exploatării în siguranța a căii ferate; eventuale excepții pot fi stabilite numai de către CN CFR și Ministerul transporturilor. In zona de siguranța aferentă infrastructurii feroviare publice sunt interzise:</p> <ul style="list-style-type: none"> - construcții, fie și cu caracter temporar; - depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare; - orice lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului (inclusiv prin tăierea copacilor sau arbuștilor ori extragerea de materiale de construcții) sau modificarea echilibrului freatic; - depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare.
II.5.b	CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A PARCELELOR
II.5.b. 1	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORME, DIMENSIUNI)
	<p>La acest capitol va fi tratat prospectul reglementat al căilor de comunicații Prospectul necesar al drumurilor determina aliniamentul reglementat al împrejmuirii, care se calculează față de axul drumului. Axul drumului este în general axul drumului existent. Acolo unde drumul necesită corecții ale unghiurilor și razelor axul considerat este cel proiectat (sau prezumat, potrivit normelor de proiectare). În cazul în care aliniamentul actual al împrejmuirii este mai mare decât cel normat aliniamentul reglementat al împrejmuirii va fi aliniamentul existent.</p>

	Sunt tratate atat caile de comunicatii din intravilan cat si cele din extravilan Pentru Subzonele Trt si Tft se vor vedea reglementarile de la cap. II.3.b.1.b
II.5.b.1.a	Caile de comunicatie rutiera Tr:
II.5.b.1.a1	<ul style="list-style-type: none"> - Autostrada de Centura: ➤ profilul tipic in zona are platforma de 13 m; la aceasta se adauga zona de siguranta de minim 5 m de fiecare parte ➤ Zona de 50,0 m masurata de fiecare parte de la limita platformei constituie zona de interdictie de construire, care a fost introdusa in intravilan
II.5.b.1.a2	<ul style="list-style-type: none"> - Drumul national: ➤ platforma unui drum national principal este de 9,0 m, la care se adauga zona de siguranta si trotuarele; in zona de siguranta, dincolo de sant, se recomanda infiintarea de plantatii de alinament pentru imbunatatirea microclimatului ➤ aliniamentul minim al imprejmuirilor va fi la 12,0 m din axul drumului in intravilanul existent la 01.01.1990 si la minim 14,0 m din axul drumului in zonele de extindere cu destinatie industriala, in vederea asigurarii posibilitatii de realizare a unei benzi suplimentare pentru traficul local
II.5.b.1.a3	<ul style="list-style-type: none"> - Drumul judetean: ➤ platforma unui drum judetean este de 8-9 m, la care se adauga zona de siguranta si trotuarele; ➤ aliniamentul imprejmuirilor va fi la 12,0 m din axul drumului
II.5.b.1.a4	<ul style="list-style-type: none"> - Drumurile vicinale (drumuri rurale in extravilan care deservesc mai multe proprietati): ➤ platforma de 9 ,0 m pentru doua benzi de circulatie ➤ platforma de 5,0 m pentru o banda de circulatie; ➤ la acestea se adauga zonele de siguranta; ➤ amplasarea imprejmuirilor se poate face la minim 5,50 m de axul drumurilor
II.5.b.1.a5	<ul style="list-style-type: none"> - Strazile principale (tip rural) - cu doua benzi de circulatie, pentru trafic in dublu sens ➤ au platforma drumului de 7,0 m si prospect total de minim 12,0 m; ➤ aliniament minim al imprejmuirilor la 5,5 m din axul strazii; ➤ pentru zonele mixte se recomanda marirea trotuarelor pentru 2-3 fluxuri de circulatie si, in consecinta, amplasarea gardurilor la minim 7,0 m din axul strazilor; ➤ acolo unde prospectul actual este mai mare decat cel descris se va respecta prospectul actual
II.5.b.1.a6	<ul style="list-style-type: none"> - Strazile secundare (tip rural) - cu o banda de circulatie, pentru trafic de intensitate redusa - au platforma drumului de 5-6 m si prospect total de 9,0 m; - amplasarea imprejmuirilor se va face la minim 4,5 m de axul drumului
II.5.b.1.b	Caile de comunicatie feroviara Tf:
	<ul style="list-style-type: none"> - In zona de siguranta de 20,0 m din axul caii ferate, aflata sub interdictie de construire pentru alte constructii decat cele necesare circulatiei si sigurantei feroviare, se pot face exproprii pentru necesitatile de modernizare a caii ferate

	- Zona aflata in proprietatea publica a statului, in administrarea C.N.C.F. CFR este de cca. 11,0 m din axul caii ferate
II.5.b.2	AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT
	- Aliniamentul reglementat al parcelei a fost detaliat la capitolul II.5.b.1.
II.5.b.2.a	- La drumul national si la drumul judetean alinierea cladirilor se recomanda sa se faca la limita zonei de protectie a drumului, adica la 22,0 m, respectiv la 20,0 m din axul drumurilor, - Distanta poate fi redusa sau majorata, potrivit prescriptiilor specifice, inscrite la capitolele II.1.b.2, II.2.b.2, II.3.b.2 , cu acordul administratorului drumului
II.5.b.2.b	- În cazul străzilor se vor respecta retragerile prevazute la capitolele II.1.b.2, II.2.b.2, II.3.b.2
II.5.b.2.c	- La calea ferata alinierea cladirilor va fi data de prescriptiile capitolelor II.1.b.2, II.2.b.2, II.3.b.2 , respectiv capitolelor II.1.b.3, II.2.b.3, II.3.b.3 , cu respectarea reglementarilor avizului CFR si autorizatiei Ministerului Transporturilor
II.5.b.3	AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
II.5.b.3.a	- Pentru drumuri si cai ferate - nu se aplica;
II.5.b.3.b	- Pentru subzonele Trt si Tft vezi capitolul II.3.b.3
II.4.b.4	AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA
II.5.b.4.a	- Pentru drumuri si cai ferate - nu se aplica;
II.5.b.4.b	- Pentru subzonele Trt si Tft vezi capitolul II.3.b.4
II.5.b.5	CIRCULATII SI ACCESE
II.5.b.5.a	- Pentru drumuri si cai ferate - conform normativelor de specialitate;
II.5.b.5.b	- Pentru subzonele Trt si Tft vezi capitolul II.3.b.5
II.5.b.6	STATIONAREA AUTOVEHICULELOR
II.5.b.6.a	- staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice; - în cazul drumului national si al drumului judetean, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice; - în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților

II.5.b.6 .b	- Pentru subzonele Trt si Tft vezi capitolul II.3.b.6
II.5.b.7	INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA
II.5.b.7 .a	- Pentru drumuri si cai ferate - nu se aplica;
II.5.b.7 .b	- Pentru subzonele Trt si Tft vezi capitolul II.3.b.7
II.5.b.8	ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR
II.5.b.8 .a	- Pentru drumuri si cai ferate - nu se aplica;
II.5.b.8 .b	- Pentru subzonele Trt si Tft vezi capitolul II.3.b.8
II.5.b.9	CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA
II.5.b.9 .a	- Pentru cai ferate - nu se aplica;
	- Pentru drumuri este necesar sa se asigure: ➤ iluminatul public ➤ colectarea apelor pluviale cu santuri
II.5.b.9 .a	- Pentru subzonele Trt si Tft vezi capitolul II.3.b.9
II.5.b.10	SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE
II.5.b.10 .a	- Pentru Drumuri ➤ Se pot executa - in primul rand pe drumurile intens circulat - plantatii de aliniament de-a lungul drumului, cu arbori amplasati la distante de minim 15 m pentru specii cu coroana piramidala si minim 20 m pentru alte tipuri; latimea fasiei verzi necesare plantarii arborilor este de 1,0 m. Plantarea acestora se poate face si in ochiuri patrute amplasate pe trotuar, cu latura de 1,0 m sau ochiuri circulare cu diametrul de 1,0 m. ➤ Se pot amplasa fasii verzi de minim 0,50 m cu arbusti, gazon si flori, utile si pentru amplasarea stalpilor iluminatului public
II.5.b.10 .b	- Pentru Cai ferate - Necesitatea, amplasamentul si marimea plantatiilor de protectie se stabileste prin studii de specialitate
II.5.b.10 .c	- Pentru subzonele Trt si Tft vezi capitolul II.3.b.10

II.5.b. 11	IMPREJMUIRI
II.5.b.1 0a	- Imprejmuirile se amplaseaza pe aliniamentul reglementat
II.5.b.1 0b	- Pentru subzonele Trt si Tft vezi capitolul II.3.b.10
II.5.c	POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI
II.5.c. 1	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI
II.5.c.1. a	- Pentru drumuri si cai ferate - nu se aplica;
II.5.c.1. b	- Pentru subzonele Trt si Tft vezi capitolul II.3.c.1
II.5.c. 2	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI
II.5.c.2. a	- Pentru drumuri si cai ferate - nu se aplica;
II.5.c.2. b	- Pentru subzonele Trt si Tft vezi capitolul II.3.c.2

II.6	G – ZONA GOSPODARIEI COMUNALE reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu transport în comun, piețe comerciale, echipare edilitară, cimitire și salubritate
	Autorizarea pe aceste zone se va face prin PUZ, ulterior prin PUD. Această zonă este compusă din incinte specifice dar poate dispune și de diferite sedii/birouri și spații funcționale, inserate în interiorul altor zone (M, L, I), respectând regulamentul acestora. Zona include doua subzone:
II.6.1	UTR Ge - subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală
II.6.2	UTR Gc subzona cimitirelor
II.5.a	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
II.6.a. 1	UTILIZĂRI ADMISE
II.6.a.1 .a	Pentru Ge -birouri autonome; -incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, salubritate, întreținerea spațiilor plantate (tratate în R.L.U. la capitolul V – Spații

	verzi) -piețe comerciale;
II.6.a.1 .b	Pentru Gc -cimitire -clădiri anexă cimitirelor: ➤ capelă mortuară; ➤ mausoleu - osuar; ➤ circulații carosabile; ➤ parcaje; ➤ circulații pietonale; ➤ plantații; ➤ pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.
II.6.a. 2	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
II.6.a.2 .a	Pentru Ge : -se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;
II.6.a.2 .b	Pentru Gc - se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de 50,0 m; în interiorul zonei de protecție nu se pot amplasa puțuri casnice / fântâni pentru alimentare cu apa potabilă și nu se vor cultiva plante pentru consum uman sau animal datorită infestării pânzei freatice - - se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7,5 și 10,0 mp.teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit. - Crematorii se pot amplasa eventual numai la distanța stabilită prin studii de impact față de zona de locuit și zona mixtă
II.6.a. 3	UTILIZĂRI INTERZISE
II.6.a.3 .a	Pentru Ge : - 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
II.6.a.3 .b	Pentru Gc - se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare - lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea drumului și a terenurilor învecinate, care să provoace scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice

II.6.b	CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A PARCELELOR
II.6.b.1	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORME, DIMENSIUNI)
II.6.b.1.a	<p>Pentru Gc</p> <ul style="list-style-type: none"> - pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400 mp. și un front la stradă de minim 15 metri. - pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va putea elabora un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu și un studiu de impact asupra mediului; - pentru piețele comerciale se vor elabora documentații de urbanism P.U.Z. avizate conform legii.
II.6.b.2	AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT
	<ul style="list-style-type: none"> - Aliniamentul reglementat al parcelei a fost detaliat la capitolul II.5.b.1. - Amplasarea clădirilor administrative se va face cu respectarea retragerilor reglementate pentru zona în care se află incinta - respectiv II.1.b.2, II.2.b.2, II.3.b.2 - Amplasarea cladirilor tehnice si utilajelor se va face cu respectarea retragerilor specifice zonelor sus-menționate si pe cat posibil in pozitii puțin vizibile din drumurile principale
II.6.b.3	AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
II.6.b.3.a	<ul style="list-style-type: none"> - Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona de gospodarie comunală și una din zonele M, L, V, S, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri; - În zonele I, Trt în cazul în care parcela se învecinează pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, noua clădire se va cupla cu construcțiile de pe parcelele alăturate dacă au funcțiuni similare și nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic) și dacă se poate obține un ansamblu compositional coerent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streasina/cornisa, dar nu mai puțin de 3,5 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 metri; - Pentru respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe limitele laterale ale cladirilor, care sunt orientate spre locuintele situate la mai puțin de 10 metri distanta, se recomanda sa fie situat la minim 1,80 m de la pardoseala incaperilor
II.6.b.3.b	<p>Pentru Gc</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zona mormintelor se amplasează la minim 10,0 m față de împrejmuire; aceasta fâșie se utilizează de regulă ca zonă verde cu plantație înaltă.

II.6.b. 4	AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA
	<ul style="list-style-type: none"> - distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,0 metri; - - distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente; - în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice;
II.6.b. 5	CIRCULATII SI ACCESE
II.6.b.5 .a	<p>Pentru Ge</p> <ul style="list-style-type: none"> - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică; în mod excepțional se admite accesul din drumuri aflate în proprietate și administrare privată pentru incintele tehnice care deservește exclusiv ansamblurile administrate în sistem privat
II.6.b.5 .b	<p>Pentru Gc</p> <ul style="list-style-type: none"> - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică; - accesul în cimitire nu se poate face din drumul national sau din strazi de categoria a II-a - se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa 15 % din suprafața totală a cimitirului;
II.6.b. 6	STATIONAREA AUTOVEHICULELOR
	<ul style="list-style-type: none"> - staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice; - în cazul drumului national și al drumului județean, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice; - - în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților
II.6.b. 7	INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA
II.6.b.7 .a	<p>Pentru Ge</p> <ul style="list-style-type: none"> - înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor;
II.6.b.7 .b	<p>Pentru Gc</p> <ul style="list-style-type: none"> - înălțimea clădirilor anexe nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția clopotnițelor sau capelelor;
II.6.b. 8	ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR
II.6.b.8 .a	<p>Pentru Ge</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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;
II.6.b.8 .b	<p>Pentru Gc</p> <ul style="list-style-type: none"> - se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii

II.6.b.9	CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA
II.6.b.9.a	<p>Pentru Ge</p> <ul style="list-style-type: none"> - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare; - în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă; - - piețele comerciale vor fi dotate cu servicii sanitare conform normelor.
II.6.b.9.b	<p>Pentru Gc</p> <ul style="list-style-type: none"> - se vor asigura puncte de apă din rețea publică sau în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă; - 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 a apelor meteorice, de regula la spatiul verde perimetral
II.6.b.10	SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE
II.6.b.10.a	<p>Pentru Ge</p> <ul style="list-style-type: none"> - orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității; - suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei; - parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare; - suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.;
II.6.b.10.b	<p>Pentru Gc</p> <ul style="list-style-type: none"> - se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală a cimitirului. Fâșia verde perimetrală va avea o lățime de minim 10,0 m

II.6.b. 11	IMPREJMUIRI
II.6.b.1 0.a	<p>Pentru Ge</p> <ul style="list-style-type: none"> - Separarea spre stradă a terenurilor se va putea face cu garduri transparente de 2 metri înălțime din care 0,6 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,2 metri; - Este posibilă creșterea înălțimii împrejmuirii peste cea prevăzută la alineatul precedent, din rațiuni de securitate, numai cu sisteme transparente, - 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
II.6.b.1 0.b	<p>Pentru Gc</p> <ul style="list-style-type: none"> - Separarea spre stradă a terenurilor se va putea face cu împrejmuiri tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2,00 metri: ➤ garduri transparente cu 0,6 metri soclu opac, dublate de gard viu, ➤ garduri semi-opace sau opace,. - Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,2 metri;
II.6.c	POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI
II.5.c. 1	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI
II.6.c.1. a	<p>Pentru Ge</p> <ul style="list-style-type: none"> - POT maxim = 50%
II.6.c.1. b	<p>Pentru Gc</p> <ul style="list-style-type: none"> - suprafața totală pentru un loc de veci va fi de 7 - 10 mp., din care 15 % circulații carosabile și pietonale, 5 % plantații și 1 % construcții.
II.6.c. 2	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI
II.6.c.2. a	<p>Pentru Ge</p> <ul style="list-style-type: none"> - CUT maxim = 1,5 mp ADC / mp.teren
II.6.c.2. b	<p>Pentru Gc</p> <ul style="list-style-type: none"> - CUT maxim = 0,15 mp ADC / mp.teren

II.7	EX – ZONE SITUATE IN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN reunește toate funcțiunile admise a se amplasa in afara intravilanului
-------------	--

Pentru asigurarea funcționării actuale și pentru protejarea posibilităților de dezvoltare viitoare a comunei în corelare cu comunele limitrofe au fost delimitate următoarele zone cuprinse în extravilanul comunei Corbeanca.

Sunt incluse următoarele subzone:

II.7.1	EXi - Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică
II.7.2	EXa - Zone rezervate pentru activități agricole;
II.7.3	EXf - Zone rezervate pentru activități forestiere;
II.7.4	EXp - Zone de protecție stabilite prin diverse reglementari;
II.7.a	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
II.7.a.1	<p>Pentru EXi</p> <ul style="list-style-type: none"> -Circulații majore: autostrăzi, cai ferate; -Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră conținând culoarele și zonele de protecție față de marile linii de transport: electrice, apă, gaze naturale etc -Circulații locale (drumuri comunale, drumuri vicinale) -incinte tehnice pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, salubritate - altele decât cele situate în zona Gg -Amplasarea platformei de transfer a deșeurilor menajere în extravilan se va face în baza unei documentații de urbanism aprobate și a unor studii de specialitate pentru determinarea amplasamentului favorabil în acord cu H.G.R. nr. 162/2002. <p>Zonele de protecție sanitară cu regim sever al captărilor de apă se delimitează pe baza avizului organelor de specialitate.</p>
II.7.a.2	<p>Pentru EXa</p> <ul style="list-style-type: none"> -Terenurile agricole din teritoriul administrativ al comunei și se supun prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege). -Pentru ferme și exploatări agricole cu suprafețe minime de 2 ha, cu o latură de cel puțin 30,00 m; este permisă amplasarea unor sedii de firmă și anexe necesare exploatarei agricole cu suprafața construită la sol de maximum 5% din suprafața fermei. Nu sunt incluse în suprafața construită construcții și amenajări pentru producția agricolă - sere, solarii. <p>Autorizarea construcțiilor de sedii de fermă și anexe necesare exploatarei agricole se poate face după cum urmează:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Direct în baza prezentului regulament în cazul sediilor fermelor familiale cu acces direct din drumurile vicinale existente și posibilitate de bransare din rețeaua electrică existentă, pentru incinte cu suprafața de maxim 500 mp. b) Pe baza planurilor urbanistice de detaliu, incluzând zona teritoriului fermei, aprobate în condițiile legii pentru alte cazuri decât cele din alineatul precedent. <ul style="list-style-type: none"> -Pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe baza unor studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică, cu respectarea zonelor de protecție față de locuințe și alte funcțiuni protejate (vezi și cap.III). Zonele de protecție vor fi înscrise în planul urbanistic de zonă care va stabili reglementările în baza cărora se va putea emite autorizația.

	<p>-Insertia lucrarilor de infrastructura EXi in terenurile agricole se face pe baza planurilor de amenajare a teritoriului, a planurilor urbanistice sau a altor studii de specialitate necesare, aprobate in conditiile legii.</p>
II.7.a.3	<p>Pentru Exf:</p> <p>Autorizarea pentru aceste zone se va realiza prin PUZ si NUMAI in condormitate cu legislatia ce prevede amplasarea unor cladiri pe terenuri cu destinatie forestiera.</p> <p>Pe terenurile cu destinatie forestiera se pot amplasa constructiile necesare intretinerii padurilor, exploatarilor silvice si culturilor forestiere. Autorizarea executarii altor constructii si amenajari pe terenuri cu destinatie forestiera, avand drept consecinta reducerea suprafetei impadurite, este interzisa. In mod exceptional, cu avizul organelor de specialitate, se pot amplasa in zona padurilor si se pot face scoateri din circuitul silvic:</p> <ol style="list-style-type: none">pentru constructii cu destinatie militara, pentru cai ferate, drumuri europene, nationale si județene, autostrazi, linii electrice de înaltă tensiune, mine, forări, sonde și echipamente aferente, conducte magistrale de transport gaze sau petrol, lucrări de îmbunătățiri funciare, de gospodărire a apelor sau de realizare a unor noi surse de apă.pentru construirea de obiective turistice cu aprobarea autorității publice centrale care răspunde de silvicultură;în scopul executării de lucrări, instalații și construcții necesare pentru gospodărirea fondului forestier sau de interes propriu, la cererea proprietarilor și cu aprobarea autorității publice centrale care răspunde de silvicultură;orice alte investiții cu caracter social, cultural, sportiv, medical și de cult, cu avizul autorității publice centrale care răspunde de silvicultură. <p>Cabanele si alte constructii si amenajari destinate turismului vor fi amplasate de regula la liziera padurilor, cu obtinerea avizelor prevazute de legislatia in vigoare.</p> <p>Autorizarea lucrarilor de infrastructura se face pe baza planurilor de amenajare a teritoriului (sau a planurilor urbanistice) aprobate in conditiile legii</p> <p>Autorizarea constructiilor executate in interesul proprietarilor, altele decat cele necesare intretinerii si exploatarii silvice se face pe baza planurilor urbanistice zonale aprobate in conditiile legii.</p> <p>Executarea altor lucrari mentionate la prezentul articol se poate face in baza unor studii de specialitate.</p>
II.7.a.4	<p>Exp - Zone de protectie stabilite prin diverse reglementari;</p> <p>Pentru zone de protectie vezi CAPITOLUL III</p>