Regulament local de Urbanism

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI MĂXINENI

Beneficiar
Comuna Măxineni , județul Brăila

Proiectant General
Vego Concept Engineering S.R.L.



Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
GUVERNUL ROMÂNIEI
Planul Național de Redresare și Reziliență

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Măxineni
Beneficiar	Comuna Măxineni, Județul Brăila
Proiectant general	Vego Concept Engineering S.R.L.
Studiu	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
Data elaborării	OCT. 2026 (Revizia 10)

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

COLECTIV DE ELABORARE

Șef proiect	Urb. Ioan Augustin SUCIU
Project manager	Virgil PROFEANU
Colectiv elaborare	Urb. Călin ALEXANDRESCU
	Urb. Bianca Raluca Ioana NEDEA
	Urb. Alexandru Georgian CHIRIȚĂ
	Urb. Diana Iulia STĂNCIULESCU
	Urb. Andrei Cristian CIOCAN
	Urb. Andreea Florentina CODREANU
	Urb. Andrei Cristian ION
	Urb. Stamate Sara - Cristina

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

CUPRINS

PARTEA I RLU - REGLEMENTĂRI URBANISTICE....11
CAPITOLUL I — PRINCIPII GENERALE DE ELABORARE A P.U.G.....11
Art. 1. — Caracterul regulamentului....11
1.1. Principiul Respectării Documentaţiilor de Rang Superior 12
1.2. Principiul Conservării Patrimoniului Cultural şi al Mediului Natural....12
1.3. Principiul Coordonării....13
1.4. Principiul Dezvoltării Controlate a Echipării Tehnico-Edilitare....13
1.5. Principiul Complementarităţii....13
1.6. Principiul Coparticipării şi Cofinanţării....13
1.7. Principiul Cooperării....14
1.8. Principiul Echităţii....14
1.9. Principiul Eficienţei....15
1.10. Principiul Dezvoltării Durabile....15
1.11. Principiul Coerenţei Mediului....15
1.12. Principiul protecţiei sănătăţii populaţiei şi al spaţiilor verzi....15
1.13. Principiul „Poluatorul Plăteşte"....16
1.14. Principiul Integrării....16
1.15. Principiul Conectivităţii....16
1.16. Principiul Coerenţei....17
1.17. Principiul Echilibrului....17
1.18. Principiul Inovării....17
1.19. Principiul Diviziunii în Teritoriu şi al Proximităţii Rurale....18
1.20. Principiul Prezervării Rezervelor de Teren....18
CAPITOLUL II - ROLUL ŞI APLICABILITATEA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM....19
Art. 2. - Caracterul obligatoriu şi derogări....19
Art. 3. - Conţinutul normativ al regulamentului....19
CAPITOLUL III - BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII DOCUMENTAŢIEI PUG....21
Art. 4. - Corelarea PUG cu alte documentaţii....21
Art. 5. - Fundamentarea legală a RLU....21
CAPITOLUL IV - DOMENIUL DE APLICARE....22

Art. 6. - Aplicabilitatea generală 22
Art. 7. - Excepţii 22
Art. 8. - Organizarea teritoriului în Unităţi Teritoriale de Referinţă (UTR) 22
Art. 9. - Relaţionarea cu teritoriile limitrofe 23
CAPITOLUL V: REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR 24
Art. 10. - Reglementări şi prevederi specifice 24
Art. 11. - Zone de siguranţă şi protecţie - reglementări 24
Art. 12. - Siguranţa construcţiilor şi apărarea interesului public 26
Art. 13. - Condiţii de construibilitate ale parcelelor 27
Art. 14. - Operaţiuni de parcelare - reglementări 27
Art. 15. - Indicatori urbanistici maximali 28
Art. 16. - Circulaţii şi accese, accese pietonale - reglementări 28
Art. 16[1] – Securitatea la incendiu şi protecţia civilă 29
Art. 17. - Staţionarea autovehiculelor 31
Art. 18. - Condiţii de echipare edilitară şi a evacuării deşeurilor 31
Art. 19. - Spaţii libere şi spaţii plantate 32
Art. 20. - Aspectul exterior al clădirilor 33
Art. 21. - Împrejmuiri 33
Art. 22. - Prevederi generale în intravilan privind valorile peisagere 33
Art. 23. - Interdicţii temporare de construire 34
Art. 24. - Interdicţii definitive de construire 34
Art. 25. - Orientarea faţă de puncte cardinale a construcţiilor 34
Art. 26. - Amplasarea faţă de drumuri publice şi căi ferate 35
Art. 27. – Servituţi aeronautice civile şi siguranţa navigaţiei aeriene 35
CAPITOLUL VI: ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ 37
Art. 28. - Zone Construite Protejate (ZCP) 37
Art. 29. - Zone şi Subzone Funcţionale (ZF / SZF) 37
CAPITOLUL VII: PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCŢIONALE DIN INTRAVILAN 42
Art. 30. - Domeniul de aplicare şi principii de reglementare 42
7.1. Structura fişelor de reglementare pentru Zone şi Subzone Funcţionale (UTR-uri) 42
Art. 31 - UTR AZ – Unităţi agro-zootehnice 42
Art. 32 – UTR Cr – Căi de comunicaţii rutiere 45

Art. 33 – UTR C1 – Centru administrativ-comunal 48
Art. 34 – UTR C2 – Centru comunal secundar 52
Art. 35 – UTR M – Zonă mixtă 56
Art. 36 – UTR Li – Locuinţe individuale cu regim redus 59
Art. 37. – UTR Le – Locuinţe individuale context rural 62
Art. 38 – UTR Svs – Spaţii verzi publice 65
Art. 39 – UTR Svp – Spaţii destinate sportului şi agrementului 67
Art. 40 – UTR Gc – Gospodărie comunală – Cimitire 70
Art. 41 – UTR E – Echipare tehnico-edilitare 73
Art. 42 – UTR Id – Unităţi industriale şi de depozitare 76
Art. 43 – UTR DS – Zonă cu destinaţie specială 80
CAPITOLUL VIII: PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR DIN EXTRAVILAN 84
8.1. Zona cu destinaţie agricolă 84
Art. 44. - INDICATORI SPECIFICI – UTR AGR - Zonă cu destinaţie agricolă (ZF03) 84
Art. 45. - Utilizări admise cu condiţionări 84
Art. 46. - Utilizări interzise 84
Art. 47. - Indicatori urbanistici 85
8.2. Zona căilor de comunicaţie 85
Art. 48. - Domeniu de aplicare 85
Art. 49. - Utilizări admise 85
Art. 50. - Utilizări admise cu condiţionări 85
Art. 51. - Utilizări interzise 86
8.3. Zona terenurilor forestiere 86
Art. 52. - INDICATORI SPECIFICI – UTR FOR - Zonă terenuri forestiere (ZF02) 86
Art. 53. - Utilizări interzise 87
Art. 54. - Indicatori urbanistici 87
8.4. Regimul interdicţiilor temporare şi definitive 87
Art. 55. - Interdicţie temporară de construire în zonele de extindere a intravilanului 87
CAPITOLUL IX: UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ (UTR) 88
Art. 56. - Principiul de organizare ierarhică: UTR -> ZF -> SZF 88
Art. 57. - Definiţii şi relaţii ierarhice 88
Art. 58. - Aplicabilitate şi referinţe 88

CAPITOLUL X: DISPOZIȚII FINALE ȘI TRANZITORII 89
Art. 59. – Intrarea în vigoare şi aplicabilitate 89
Art. 60. – Regimul documentaţiilor de urbanism aprobate anterior 89
Art. 61. – Iniţierea documentaţiilor de urbanism după aprobarea PUG 89
Art. 62. – Proceduri începute anterior aprobării PUG (Certificat de Urbanism în scop de autorizare) 90
Art. 63. – Certificate de Urbanism emise anterior aprobării PUG care solicită PUZ/PUD ... 90
Art. 64. – Autorizaţii de construire emise anterior aprobării PUG 90
Art. 65. – Documentaţii de urbanism iniţiate anterior datei aprobării PUG 90
Art. 66. – Prevalența servituților și a obiectivelor de utilitate publică 90
Art. 67. – Măsuri tranzitorii privind aplicarea indicatorilor urbanistici 91
CAPITOLUL XI – CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII DE CONSTRUIRE CONFORM STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ELABORATE PENTRU PREZENTA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM 92
CAPITOLUL XII - CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII DE CONSTRUIRE CONFORM AVIZELOR ȘI PUNCTELOR DE VEDERE DISPONIBILE PENTRU PREZENTA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM 94
PARTEA II RLU 95
INTRODUCERE – REGULI DE INTERPRETARE ȘI APLICARE (pentru Anexele nr. 1–12) ... 95
ANEXA 1 - AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, ÎN FUNCȚIE DE DESTINAȚIA ACESTORA, ÎN CADRUL LOCALITĂȚII 99
ANEXA 2 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR (POT) | APLICABIL UAT: DA .. 107
ANEXA 3 - ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE 110
ANEXA 4 - ACCESE CAROSABILE 116
ANEXA 5 - PARCAJE (NECESAR MINIM + ACTUALIZĂRI NORMATIVE) 124
ANEXA 6 - SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE (SV) + SUPRAFEȚE PERMEABILE ÎN INCINTE (SP) 128
ANEXA 7 - REGULI PRIVIND AFIȘAJELE, RECLAMELE, PANOTAJUL ȘI MIJLOACELE DE PUBLICITATE 135
ANEXA 8 - REGULI PRIVIND CULORILE, FAȚADELE ȘI MATERIALELE PENTRU ZONELE CENTRALE ALE LOCALITĂȚII 145
ANEXA 9 - REGULI PRIVIND ÎMPREJMUIRILE, PORȚILE ȘI TRATAMENTUL FRONTULUI STRADAL 152
ANEXA 10 - REGULI PRIVIND ECHIPAMENTELE/INSTALAȚIILE VIZIBILE PE FAȚADE ȘI ACOPERIȘURI 163

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

ANEXA 11 - REGULI PRIVIND ACCESIBILITATEA ŞI DESIGNUL INCLUZIV ÎN SPAŢIUL PUBLIC ŞI LA CLĂDIRI....171

ANEXA 12 - REGULI PRIVIND GOSPODĂRIREA INCINTEI – PLATFORME DE DEŞEURI, RECIPIENŢI, COLECTARE SELECTIVĂ, APELE PLUVIALE ŞI SUPRAFEŢELE PERMEABILE ÎN INCINTE....180

PARTEA III RLU....190

ANEXA A -- GLOSAR DE TERMENI şi ABREVIERI....190

ANEXA B -- ABREVIERI....193

ANEXA C -- LEGISLAŢIE....196

ANEXA D -- Sistemul de Codificare a Claselor şi Funcţiunilor Constructive....201

PARTEA IV RLU....209

PRINCIPALELE OBIECTIVE DE INVESTIŢIE....209

Anexa IV.1. Fişe Sintetice pentru TOP 10 Proiecte Prioritare din PUG Comuna Măxineni, Judeţul Brăila....209

IV.1.1. PROIECT 1: Modernizarea şi Asfaltarea Reţelei de Drumuri Comunale şi Străzi Locale....209

IV.1.2. PROIECT 2: Extinderea Sistemului Centralizat de Canalizare şi Racordarea Gospodăriilor....210

IV.1.3. PROIECT 3: Conservarea, Restaurarea şi Punerea în Valoare a Ansamblului Fostei Mănăstiri Măxineni....211

IV.1.4. PROIECT 4: Dezvoltarea Infrastructurii pentru Agroturism şi Ecoturism în Lunca Siretului....212

IV.1.5. PROIECT 5: Amenajarea unui Parc Central în Satul Măxineni şi Crearea de Spaţii Verzi în Satele Componente....213

IV.1.6. PROIECT 6: Implementarea unui Portal GIS public interactiv pentru gestionarea PUG....213

IV.1.7. PROIECT 7: Reabilitarea, Modernizarea şi Dotarea Şcolii şi a Căminului Cultural....214

IV.1.8. PROIECT 8: Crearea unei Reţele de Piste pentru Biciclete....215

IV.1.9. PROIECT 9: Optimizarea Sistemului de Management Integrat al Deşeurilor....215

IV.1.10. PROIECT 10: Înfiinţarea reţelei de distribuţie a gazelor naturale....216

STRUCTURA DOCUMENTAȚIEI (CUPRINS GENERAL)

Pentru o utilizare facilă şi o structurare logică a informaţiei, prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) este organizat în 4 părţi, după cum urmează:

PARTEA I RLU – REGLEMENTĂRI URBANISTICE (CORPUL PRINCIPAL DE REGLEMENTARE AL R.L.U.)

Cuprinde corpusul principal de reglementare al Regulamentului Local de Urbanism şi reprezintă nucleul normativ al documentaţiei. Această parte stabileşte cadrul general de aplicare al RLU, prin definirea principiilor generale, a rolului şi caracterului regulamentului, a bazei legale, a domeniului de aplicare şi a regulilor generale privind modul de ocupare şi utilizare a terenurilor.

Partea I integrează, totodată, zonificarea funcţională a teritoriului, organizarea şi definirea Unităţilor Teritoriale de Referinţă (UTR), precum şi reglementările urbanistice specifice aplicabile acestora, structurate prin reguli privind utilizările admise, utilizările admise cu condiţionări, utilizările interzise, condiţiile de amplasare şi conformare, indicatorii urbanistici, regimul de înălţime, circulaţiile şi accesele, parcajele, spaţiile verzi, împrejmuirile şi celelalte condiţii particulare de construire.

În acelaşi timp, Partea I include dispoziţiile finale şi tranzitorii, precum şi condiţionările şi restricţiile rezultate din studiile de fundamentare şi din avizele sau punctele de vedere disponibile, având astfel rolul de instrument normativ central al RLU.

PARTEA II RLU – ANEXE TEHNICE ŞI REGULAMENTE TEMATICE (ANEXELE 1–12)

Cuprinde pachetul complet al Anexelor nr. 1–12, precedat de o secţiune introductivă privind regulile de interpretare şi aplicare ale acestora, ierarhia normelor, domeniul de aplicabilitate şi condiţiile de actualizare, completare sau revizuire.

Anexele nr. 1–6 dezvoltă cadrul tehnico-urbanistic de bază, detaliind regulile privind amplasarea construcţiilor în funcţie de destinaţia acestora, procentul de ocupare a terenului (POT), orientarea construcţiilor faţă de punctele cardinale, accesele carosabile, necesarul minim de parcaje, precum şi cerinţele privind spaţiile verzi, suprafeţele plantate şi suprafeţele permeabile în incinte.

Anexele nr. 7–12 completează regulamentul prin reglementări tematice locale privind afişajul şi mijloacele de publicitate, culorile, faţadele şi materialele pentru zonele centrale, împrejmuirile şi tratamentul frontului stradal, echipamentele şi instalaţiile vizibile pe faţade şi acoperişuri, accesibilitatea şi designul incluziv în spaţiul public şi la clădiri, precum şi gospodărirea incintei, inclusiv gestionarea deşeurilor, colectarea selectivă, managementul apelor pluviale şi organizarea suprafeţelor permeabile.

Prin conţinutul său, Partea II asigură aplicarea coerentă, explicită şi operaţională a prevederilor RLU, prin reguli tehnice şi tematice adaptate specificului local.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

PARTEA III RLU – ANEXE DE REFERINȚĂ, SUPORT NORMATIV ȘI INSTRUMENTE OPERAȚIONALE

Cuprinde anexele de referință care susțin interpretarea, aplicarea și corelarea regulamentului, respectiv:

– Anexa A – Glosar de termeni și abrevieri;

– Anexa B – Abrevieri;

– Anexa C – Legislație;

– Anexa D – Sistemul de codificare a claselor și funcțiunilor constructive.

Această parte are rolul de a asigura coerența terminologică a documentației, fundamentarea legislativă a reglementărilor și utilizarea unui sistem unitar de clasificare și codificare a funcțiunilor constructive, util pentru corelarea dintre urbanism, proiectare și instrumentele tehnice asociate.

PARTEA IV RLU – PRINCIPALELE OBIECTIVE DE INVESTIȚIE

Cuprinde fișele sintetice aferente principalelor proiecte prioritare rezultate din PUG, concepute ca instrument operațional pentru urmărirea, orientarea și facilitarea implementării direcțiilor strategice de dezvoltare ale comunei Măxineni.

Această parte centralizează informațiile esențiale privind proiectele prioritare, inclusiv denumirea, localizarea, justificarea necesității, descrierea sumară, estimarea costurilor, sursele potențiale de finanțare, durata estimată de implementare, actorii instituționali implicați, indicatorii de rezultat și corelarea cu alte proiecte și strategii relevante.

Prin conținutul său, Partea IV contribuie la transformarea direcțiilor strategice ale PUG într-un portofoliu clar de intervenții prioritare, orientate spre implementare și monitorizare.

PARTEA I RLU – REGLEMENTĂRI URBANISTICE (TEXTUL DE BAZĂ AL R.L.U.)

Cuprinde Capitolele I – XII.

Reprezintă nucleul normativ al documentației: principiile generale, regulile de bază privind modul de ocupare a terenurilor, zonificarea funcțională, reglementările specifice detaliate pe Unități Teritoriale de Referință (UTR) și subzone, dispozițiile finale și tranzitorii, precum și condiționările obligatorii extrase din studiile de fundamentare și din avizele sau punctele de vedere disponibile.

PARTEA II RLU – ANEXE TEHNICE ȘI REGULAMENTE TEMATICE (ANEXELE 1–12)

Cuprinde pachetul complet de Anexe de la 1 la 12.

Detaliază normele tehnice (amplasare, POT, orientare, accese carosabile, parcaje, spații verzi și permeabilitate) și instituie regulamentele locale specifice (publicitate, culori și fațade, împrejmuiri, echipamente vizibile, accesibilitate și design incluziv, gospodărirea incintei). Integrează transversal măsurile pentru adaptarea climatică și principiul DNSH.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

PARTEA I RLU - REGLEMENTĂRI URBANISTICE

CAPITOLUL I — PRINCIPII GENERALE DE ELABORARE A P.U.G.

Art. 1. — Caracterul regulamentului

(1) Prezentul R.L.U. (Regulament local de urbanism) are caracter director şi de reglementare. Principiile generale ale regulamentului de urbanism sunt fundamentate pe: armonizarea cu documentaţiile de urbanism de rang superior şi cu legislaţia în vigoare; conservarea patrimoniului şi protecţia mediului; alocarea echilibrată a funcţiunilor; dezvoltarea controlată a localităţii, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul.

(2) Aplicabilitate şi interpretare

Specialiştii şi experţii implicaţi în realizarea documentaţiilor de tip PUZ şi PUD, precum şi arhitecţii şi inginerii implicaţi în documentaţiile tehnice ulterioare, vor utiliza aceste principii pentru a înţelege şi aplica spiritul documentaţiei Planului Urbanistic General (PUG), asigurând astfel coerenţa şi continuitatea în planificarea şi dezvoltarea localităţii. Interpretarea şi aplicarea regulamentului de urbanism trebuie să fie în concordanţă cu viziunea strategică şi obiectivele de dezvoltare stabilite prin documentaţiile de urbanism de rang superior, precum şi cu legislaţia naţională şi normele metodologice relevante.

a) În elaborarea documentaţiilor de urbanism se vor respecta normele metodologice şi reglementările tehnice aplicabile, inclusiv cele referitoare la zonele de risc natural, pentru a asigura siguranţa şi reziliența comunităţilor în faţa acestor fenomene.

b) Documentaţiile tehnice vor fi elaborate în strânsă legătură cu principiile şi cerinţele stabilite în documentaţiile de urbanism, asigurând alinierea proiectelor de construcţie şi dezvoltare la strategiile şi obiectivele de dezvoltare durabilă.

c) Arhitecţii şi inginerii vor contribui la dezvoltarea localităţii prin proiecte care promovează inovaţia, sustenabilitatea şi integrarea socială, în conformitate cu principiile generale ale regulamentului de urbanism şi cu viziunea strategică a documentaţiei PUG.

Regulamentul de urbanism are la bază următoarele principii generale, acestea fiind concepute ca reguli de maximă generalitate care sintetizează esenţa reglementărilor şi în spiritul cărora se vor interpreta toate prevederile Regulamentului:

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

1.1. Principiul Respectării Documentațiilor de Rang Superior

- **Denumire:** Principiul Respectării Documentațiilor de Rang Superior
- **Regim aplicare:** obligatoriu
  - Documentații de referință:
    - Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN)
    - Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Brăila (HCJ nr.106/29.06.2023)
    - Legislația națională în vigoare
    - Master Planul General de Transport al României (HG nr.666/14.09.2016)
  - Corelare: prevederile PUG se aplică în concordanță cu PATJ Brăila și cu documentațiile de rang superior.
  - Derogări permise doar prin actualizarea documentației de rang superior.

1.2. Principiul Conservării Patrimoniului Cultural și al Mediului Natural

- **Denumire:** Principiul Conservării Patrimoniului Cultural și al Mediului Natural
- **Regim aplicare:** obligatoriu
  - Obiective de patrimoniu local:
    - Ruinele bisericii "Nașterea Sf. Ioan Botezătorul" a fostei mănăstiri Măxineni (BR-II-m-A-02136)
    - Casa monahală (stăreția veche) (BR-I-m-A-02136.01)
    - Ansamblu de arhitectură populară, Corbu Vechi (BR-II-a-B-02134)
    - Situl arheologic de la Voinești–Mănăstire (RAN 43616.01; LMI BR-I-s-B-02060)
    - Tumulul „La Cazemate” (T1), cod RAN 43572.02
    - Tumulul „Măxineni” (T2), cod RAN 43572.03
  - Elemente de mediu protejate:
    - Sit Natura 2000 - ROSCI0162 / ROSAC0162 Lunca Siretului Inferior
    - Sit Natura 2000 - ROSPA0071 Lunca Siretului Inferior
    - Sit Natura 2000 - ROSPA0077 Măxineni
  - Regim zone protecție: Se aplică potrivit delimitărilor din PUG, zonelor de protecție ale monumentelor istorice și avizelor de specialitate emise de autoritățile competente.
  - Intervențiile asupra elementelor de patrimoniu clasate se realizează numai cu respectarea regimului legal de protecție și a avizelor de specialitate.
  - Intervenții de conservare/restaurare avizate conform legii.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

1.3. Principiul Coordonării

- **Denumire:** Principiul Coordonării
- **Regim aplicare:** obligatoriu
    - Factori de context existenţi:
        - Infrastructură rutieră (DN23, DJ202B)
        - Dotări publice (şcoli, dispensar, cămine culturale)
        - Reţea de alimentare cu apă
        - Pădurea Statului, Pădurea Căprioara
        - Râul Siret, Lacul Măxineni
    - Proiecte de restructurare urbană majoră aprobate prin PUZ.

1.4. Principiul Dezvoltării Controlate a Echipării Tehnico-Edilitare

- **Denumire:** Principiul Dezvoltării Controlate a Echipării Tehnico-Edilitare
- **Regim aplicare:** condiţionat
    - Aplicabil în zone cu infrastructură tehnico-edilitară (în special canalizare şi gaze naturale) insuficientă sau inexistentă.
    - Indicator stare infrastructură: Gradul de acoperire cu reţele edilitare (apă, canal, electricitate, gaze)
    - Autorizarea pe CUT maximal cu condiţia recepţionării infrastructurii înainte de recepţia finală a clădirii.

1.5. Principiul Complementarităţii

- **Denumire:** Principiul Complementarităţii
- **Regim aplicare:** condiţionat
    - Aplicabil la propunerea unei funcţiuni dominante noi (ex: dezvoltare rezidenţială extinsă).
    - Aplicabil în zone cu deficit de echipamente publice (educaţie, sănătate, comerţ).
    - Funcţiuni complementare minime: suprafaţa desfăşurată minimă a funcţiunii complementare se stabileşte prin fişa UTR, prin documentaţia de urbanism aplicabilă şi prin normele specifice funcţiunii.
    - Deficitul de dotări publice se stabileşte prin raportare la necesarul local, la populaţia deservită şi la documentaţiile de specialitate.

1.6. Principiul Coparticipării şi Cofinanţării

- **Denumire:** Principiul Coparticipării şi Cofinanţării
- **Regim aplicare:** opţional | recomandat

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

- Actori implicați:
  - Cetățeni
  - Mediul privat
  - Investitori locali
- Obiectul cofinanțării:
  - Infrastructură (străzi, canalizare)
  - Spații verzi (parcuri, locuri de joacă)
- Mecanism de inițiere: Solicitarea unui Certificat de Urbanism pentru Studiu de Fezabilitate infrastructură și lotizare.
- Indicator participare: Numărul de proiecte realizate în parteneriat public-privat.

1.7. Principiul Cooperării

- **Denumire:** Principiul Cooperării
- **Regim aplicare:** recomandat
  - Tipuri de cooperare:
    - Cooperare verticală (cu Consiliul Județean Brăila, autorități naționale)
    - Cooperare orizontală (cu UAT-urile învecinate: NĂMOLOASA, ROMANU etc.)
  - Obiective:
    - Dezvoltare infrastructură comună
    - Protecția mediului (ex: managementul siturilor Natura 2000)
    - Creștere economică regională (ex: dezvoltare turistică)
  - Indicator cooperare: Numărul de proiecte comune inter-comunale sau regionale.

1.8. Principiul Echității

- **Denumire:** Principiul Echității
- **Regim aplicare:** obligatoriu
  - Drepturi individuale: Drept de proprietate | Drept de a construi | Drept la un mediu sănătos
  - Interese colective: Acces la infrastructură | Acces la utilități | Spații verzi publice
  - Mecanisme alternative expropriere: Se aplică potrivit legislației în vigoare și procedurilor legale incidente.
  - Indicator accesibilitate: Gradul de acoperire a teritoriului cu servicii și resurse publice.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

1.9. Principiul Eficienţei

- **Denumire:** Principiul Eficienţei
- **Regim aplicare:** obligatoriu
  - Resurse vizate:
    - Materiale
    - Energie
    - Apă
  - Tehnologii promovate: Tehnologii care reduc risipa şi favorizează conservarea resurselor.
  - Indicator eficienţă: Scăderea consumului mediu de resurse per locuitor/proiect.

1.10. Principiul Dezvoltării Durabile

- **Denumire:** Principiul Dezvoltării Durabile
- **Regim aplicare:** obligatoriu
  - Piloni:
    - Mediu
    - Social
    - Economic
  - Obiectiv: Asigurarea bunăstării comunităţilor actuale fără a compromite capacitatea generaţiilor viitoare de a-şi satisface propriile nevoi.
  - Indicator durabilitate: Un set de indicatori compoziţi care măsoară progresul pe cei trei piloni.

1.11. Principiul Coerenţei Mediului

- **Denumire:** Principiul Coerenţei Mediului
- **Regim aplicare:** obligatoriu
  - Element cheie: Spaţiile verzi
  - Abordare: Integrarea spaţiilor verzi în dezvoltarea urbană, în mod coerent cu proiectele de investiţii.
  - Indicator coerenţă: Procentul de proiecte de dezvoltare care integrează o componentă de spaţiu verde planificat.

1.12. Principiul protecţiei sănătăţii populaţiei şi al spaţiilor verzi

- **Denumire:** Principiul protecţiei sănătăţii populaţiei şi al spaţiilor verzi
- **Regim aplicare:** obligatoriu

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

- Obligaţie compensare: Dezvoltările cu impact asupra calităţii mediului includ măsuri de plantare, protecţie a spaţiilor verzi şi reducere a disconfortului, potrivit prezentului RLU şi avizelor aplicabile.
- Instrument: plan de amenajare peisageră şi întreţinere a spaţiilor verzi pentru investiţiile care generează obligaţii de plantare sau compensare.
- Reglementare locală: recepţia şi întreţinerea spaţiilor verzi şi plantărilor se verifică potrivit prezentului RLU, documentaţiei autorizate şi reglementărilor locale aplicabile.
- Indicator compensare: suprafaţa plantată, numărul de arbori plantaţi/menţinuţi şi măsurile de întreţinere asumate prin documentaţia autorizată.

1.13. Principiul „Poluatorul Plătește"

- **Denumire:** Principiul „Poluatorul Plătește" și Răspunderea pentru Mediul Înconjurător
- **Regim aplicare:** obligatoriu
  - Responsabilitate: Investitorul care cauzează daune mediului este responsabil pentru repararea sau prevenirea lor.
  - Costuri: Investitorul suportă costurile necesare pentru ameliorarea efectelor negative.
  - Indicator responsabilitate: Numărul de cazuri în care costurile de mediu sunt internalizate de dezvoltator.

1.14. Principiul Integrării

- **Denumire:** Principiul Integrării
- **Regim aplicare:** obligatoriu
  - Abordare: Planificare urbană holistică şi inclusivă.
  - Funcţiuni integrate:
    - Infrastructură esenţială
    - Spaţii verzi
    - Servicii şi facilităţi
  - Indicator integrare: Gradul de mixitate funcţională şi accesibilitatea la servicii în noile dezvoltări.

1.15. Principiul Conectivităţii

- **Denumire:** Principiul Conectivităţii
- **Regim aplicare:** obligatoriu
  - **Tipuri reţele:** reţele de comunicare, reţele de infrastructură (transport, edilitară)
  - **Scara conectivităţii:** intra-localitate şi inter-localităţi (regional)

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

- **Obiective conectivitate:**
  - Stimularea dezvoltării economice
  - Îmbunătățirea coeziunii sociale și culturale
  - Asigurarea egalității de oportunități
- **Indicator conectivitate:** Gradul de acoperire și interconectare a rețelelor de transport și comunicații.

1.16. Principiul Coerenței

- **Denumire:** Principiul Coerenței
- **Regim aplicare:** obligatoriu
  - **Domenii coerență:**
    - Coerență vizuală și structurală în arhitectură
    - Coerență în soluțiile tehnice adoptate
    - Coerență în planificarea funcțiunilor și a infrastructurii
  - **Obiectiv:** Crearea unui peisaj urban unitar și a unei identități vizuale coezive.
  - **Indicator coerență:** Gradul de conformitate a noilor construcții cu ghidurile de proiectare locale (dacă există).
  - Proiecte pilot care introduc un nou limbaj arhitectural, aprobate prin PUZ.

1.17. Principiul Echilibrului

- **Denumire:** Principiul Echilibrului
- **Regim aplicare:** obligatoriu
  - **Aspecte echilibrate:**
    - Interese individuale vs. interese colective
    - Dezvoltare vs. conservare
    - Amenajarea spațiului vs. distribuirea resurselor
  - **Obiectiv:** Crearea unui mediu urban echitabil și sustenabil care răspunde nevoilor diverse.
  - **Indicator echilibru:** Analiza distribuției dotărilor publice pe teritoriul administrativ.

1.18. Principiul Inovării

- **Denumire:** Principiul Inovării
- **Regim aplicare:** recomandat
  - **Domenii inovare:**
    - Infrastructură și utilități

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

  - Transport şi mobilitate
  - Dotări publice şi servicii
- **Tipuri soluţii încurajate:**
  - Soluţii ecologice şi eficiente energetic
  - Soluţii sustenabile şi cu impact redus asupra mediului
- **Indicator inovare:** Procentul de proiecte publice care utilizează tehnologii noi sau soluţii inovatoare.

1.19. Principiul Diviziunii în Teritoriu şi al Proximităţii Rurale

- **Denumire:** Principiul Diviziunii în Teritoriu şi al Proximităţii Rurale
- **Regim aplicare:** obligatoriu
  - **Unitate de planificare:** Unitate funcţională locală (ex: Vatra satului)
  - **Criterii delimitare:** Arterele de circulaţie, repere naturale
  - **Funcţiuni esenţiale de proximitate:**
    - Primărie
    - Şcoală, grădiniţă
    - Dispensar
    - Comerţ de bază
    - Spaţii de socializare (cămin cultural, parc)
  - **Interval accesibilitate:** Timp redus, pietonal sau velo
  - **Indicator proximitate:** Procentul de locuinţe aflate la o distanţă de mers pe jos de 15 minute faţă de funcţiunile esenţiale.

1.20. Principiul Prezervării Rezervelor de Teren

- **Denumire:** Principiul Prezervării Rezervelor de Teren
- **Regim aplicare:** obligatoriu
  - **Tipuri rezerve teren:**
    - Terenuri agricole de calitate superioară
    - Terenuri pentru dezvoltări viitoare (dotări, infrastructură)
    - Terenuri pentru recreere şi conservarea biodiversităţii
  - **Obiectiv:** Asigurarea resurselor de teren pentru nevoile generaţiilor viitoare.
  - **Indicator prezervare:** Suprafaţa (ha) de terenuri strategice menţinută în rezervă.
  - Utilizarea rezervelor de teren doar prin actualizarea PUG, pe baza unor studii de fundamentare.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

CAPITOLUL II - ROLUL ŞI APLICABILITATEA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Art. 2. - Caracterul obligatoriu şi derogări

Conformitatea cu Regulamentul Local de Urbanism (RLU) şi Planul Urbanistic General (PUG) este esenţială pentru orice lucrări de construcţie în COMUNA MĂXINENI. Toate lucrările trebuie să respecte prevederile actuale ale RLU şi PUG, aşa cum sunt detaliate în planşa de reglementări şi în documentaţia RLU. În situaţiile în care reglementările PUG impun detaliere, derogare sau adaptare prin documentaţii de urbanism ulterioare, se aplică procedurile şi condiţiile prevăzute de legislaţia în vigoare.

(1) Spaţiile verzi sunt protejate prin reglementări care interzic reducerea procentului minim de spaţiu verde printr-o documentaţie ulterioară, cu excepţia cazurilor în care se elaborează şi se aprobă un nou PUG. Aceasta asigură menţinerea calităţii mediului urban şi a zonelor de recreere pentru locuitori.

(2) Retragerile minime de la limitele de proprietate sunt stabilite pentru a asigura o dezvoltare armonioasă şi echilibrată a spaţiului urban. Acestea pot fi modificate prin documentaţii de palier PUZ, cu condiţia respectării limitelor minime stabilite de 1/3 din înălţimea clădirii la atic, şi nu mai puţin de 3,00 m pentru limitele laterale şi 5,00 m pentru limita posterioară, asigurând astfel spaţiu suficient pentru iluminat natural, ventilaţie şi acces de urgenţă.

Art. 3. - Conţinutul normativ al regulamentului

Regulamentul local de urbanism al Comunei MĂXINENI este un document esenţial care stabileşte cadrul normativ pentru dezvoltarea urbană armonioasă şi sustenabilă a localităţii. Acesta detaliază regulile şi standardele pentru regimul de construire, asigurând că toate proiectele de dezvoltare sunt în concordanţă cu viziunea strategică şi obiectivele de dezvoltare urbană ale Comunei.

(1) Funcţiunea zonei este definită clar pentru fiecare Unitate Teritorială de Referinţă (UTR), permiţând o planificare eficientă şi o utilizare optimă a spaţiului urban.

(2) Înălţimea maximă admisă pentru construcţii este stabilită în funcţie de caracteristicile fiecărei zone, echilibrând nevoile de dezvoltare cu conservarea peisajului urban şi a calităţii vieţii locuitorilor.

(3) Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) şi procentul de ocupare a terenului (POT) sunt indicatori cheie care reglementează densitatea construcţiilor şi asigură o distribuţie proporţională a spaţiilor construite şi neconstruite.

(4) Retragerile faţă de aliniament şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei sunt specificate pentru a menţine un aspect unitar al străzilor şi pentru a asigura intimitatea şi confortul locuitorilor.

(5) Caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, inclusiv materialele admise, sunt selectate pentru a îmbunătăţi calitatea estetică a Comunei Măxineni şi pentru a reflecta identitatea culturală a comunităţii.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

(6) Asigurarea spaţiilor verzi şi a parcajelor este o prioritate, contribuind la crearea unui mediu urban sănătos şi la îmbunătăţirea calităţii aerului.

(7) Realizarea împrejmuirilor şi echiparea tehnico-edilitară sunt reglementate pentru a asigura siguranţa, securitatea şi funcţionalitatea adecvată a spaţiilor rurale.

(8) Prin aceste prevederi, Regulamentul local de urbanism al Comunei Măxineni se angajează să ghideze dezvoltarea urbană într-un mod care respectă atât nevoile actuale, cât şi pe cele viitoare ale locuitorilor săi, promovând o creştere urbană echilibrată şi responsabilă.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

CAPITOLUL III - BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII DOCUMENTAȚIEI PUG

Art. 4. - Corelarea PUG cu alte documentații

Corelarea Planului Urbanistic General (PUG) al Comunei MĂXINENI cu alte documentații a fost efectuată prin analiza detaliată a nevoilor și direcțiilor de dezvoltare ale Unității Administrativ-Teritoriale (UAT). Această analiză a inclus studii de fundamentare cu caracter analitic, prospectiv și consultativ, care au avut ca scop alinierea la standardele naționale.

Planșa de reglementări urbanistice, zonificare funcțională, căi de comunicație și servituții de construire a fost elaborată pentru a reflecta aceste direcții și pentru a asigura o dezvoltare coerentă și integrată a localității.

(1) Documentația PUG a fost concepută pentru a se integra armonios cu documentațiile de rang superior, cum ar fi Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Brăila și Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN), precum și cu reglementările și politicile europene relevante pentru dezvoltarea urbană și amenajarea teritoriului.

(2) Alinierea la standardele europene implică adoptarea unor practici de planificare urbană care promovează utilizarea eficientă a resurselor, protecția patrimoniului cultural și natural, îmbunătățirea calității vieții rurale și asigurarea unei creșteri economice sustenabile.

(3) PUG al Comunei MĂXINENI servește ca instrument principal de planificare și reglementare a dezvoltării spațiale, stabilind direcții clare pentru viitoarele intervenții urbanistice și pentru gestionarea schimbărilor teritoriale în concordanță cu viziunea strategică și obiectivele de dezvoltare pe termen lung.

Art. 5. - Fundamentarea legală a RLU

Prezentul regulament local de urbanism (RLU) este elaborat pentru actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Măxineni, în cadrul contractului de prestări servicii nr. 8303/24.12.2024, încheiat între Comuna Măxineni, în calitate de achizitor, și VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L., în calitate de prestator. Documentația include elaborarea studiilor de fundamentare și de specialitate, elaborarea PUG și a Regulamentului Local de Urbanism, integrarea în GIS și parcurgerea fluxului de avizare. Baza legală este formată din legislația și reglementările de rang superior enumerate în ANEXA C -- LEGISLAȚIE, inclusiv Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

CAPITOLUL IV - DOMENIUL DE APLICARE

Art. 6. - Aplicabilitatea generală

Prezentul regulament local de urbanism (RLU) se aplică în proiectarea şi realizarea tuturor construcţiilor şi amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, pe teritoriul administrativ al Comunei Măxineni.

Art. 7. - Excepţii

Se exceptează de la prevederile Art. 6 construcţiile şi amenajările cu caracter militar şi special, care se autorizează şi se execută în condiţiile stabilite de lege.

Art. 8. - Organizarea teritoriului în Unităţi Teritoriale de Referinţă (UTR)

Corelare cu planşele U03 şi cu tabelele de bilanţ ale variantei de reglementare propuse. Zonificarea funcţională şi UTR-urile se aplică potrivit planşelor de reglementări urbanistice U03.0-U03.5 şi tabelelor de bilanţ aferente variantei de reglementare propuse.

Zonificarea propusă include UTR A, AZ, C1, C2, Cr, CP, DS, E, Id, Le, Li, M, Gc, Svs şi Svp.

Bilanţ teritorial propus. Suprafaţa UAT Măxineni este de 13.415,90 ha. Conform bilanţului teritorial final corelat cu planşele de reglementări, intravilanul existent este de 695,45 ha, intravilanul propus este de 1.076,78 ha, iar diferenţa netă de intravilan este de +381,33 ha.

Orizont demografic. La dimensionarea dotărilor publice, a echipării edilitare, a circulaţiilor şi a funcţiunilor sensibile se are în vedere orizontul de perspectivă 2036. Prognoza demografică utilizată în Memoriul general indică aproximativ 2.681 locuitori în anul 2036, cu scenariu proactiv de stabilizare în intervalul 2.680-3.130 locuitori, în corelare cu tendinţa de declin demografic şi îmbătrânire indicată de studiile de fundamentare.

Patrimoniu şi cult. Pe teritoriul UAT sunt avute în vedere monumentele istorice şi siturile arheologice consemnate în documentaţie: BR-I-m-A-02136.01 — Casa monahală / stăreţia veche, Măxineni; BR-II-m-A-02136 — Ruinele bisericii „Naşterea Sfântului Ioan Botezătorul” ale fostei Mănăstiri Măxineni; RAN 43616.01 / BR-I-s-B-02060 — Situl arheologic de la Voineşti–Mănăstire; RAN 43572.02 — Tumulul „La Cazemate” (T1); RAN 43572.03 — Tumulul „Măxineni” (T2); BR-II-a-B-02134 — Ansamblul de arhitectură populară, Corbu Vechi. Lăcaşurile de cult, cimitirele şi anexele parohiale se autorizează cu respectarea regimului de protecţie aplicabil, după caz, iar reperele de cult şi dotările publice se citesc împreună cu Memoriul general, Anexa 3 şi planşele PUG.

Riscuri naturale. Pentru teritoriul UAT se aplică proiectarea seismică potrivit valorilor de hazard indicate de studiile de fundamentare, inclusiv ag = 0,25-0,30 g şi Tc = 1,6 s. Adâncimea minimă de fundare raportată la îngheţ este 1,10 m, cu adaptare la condiţiile geotehnice locale.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Împărţirea teritoriului administrativ al Comunei MĂXINENI, JUDEȚUL BRĂILA în unităţi teritoriale de referinţă (UTR) şi structurarea acestuia în zone funcţionale este esenţială pentru o planificare şi dezvoltare urbană coerentă. Această structurare este vizualizată şi detaliată în Planşa de reglementări urbanistice, zonificare funcţională, căi de comunicaţie, Interdicţii de construire, care este parte integrantă a documentaţiei de urbanism „PUG COMUNA MĂXINENI, JUDEȚUL BRĂILA".

Scara planşei permite o reprezentare clară şi precisă a zonării funcţionale şi a reţelei de infrastructură, oferind o bază solidă pentru deciziile de urbanism şi pentru orientarea dezvoltării viitoare a Comunei.

(1) UTR-urile sunt delimitate în funcţie de caracteristicile existente şi de direcţiile strategice de dezvoltare, având ca scop crearea unui mediu urban echilibrat şi sustenabil.

(2) Zonele funcţionale sunt concepute pentru a facilita accesul la servicii şi dotări publice, îmbunătăţind calitatea vieţii locuitorilor şi eficientizând utilizarea resurselor rurale.

(3) Planşa de reglementări urbanistice este un instrument vital pentru administraţia locală, dezvoltatori şi cetăţeni, asigurând transparenţa şi coerenţa intervenţiilor în teritoriu.

(4) Prin această organizare funcţională a teritoriului se urmăreşte optimizarea funcţiunilor rurale, gestionarea eficientă a spaţiilor şi integrarea armonioasă a noilor dezvoltări în contextul urban existent.

Art. 9. - Relaţionarea cu teritoriile limitrofe

Planşa de reglementări se corelează cu teritoriile administrative limitrofe Comunei Măxineni şi cu documentaţiile de amenajare a teritoriului de rang superior aplicabile.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

CAPITOLUL V: REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Art. 10. - Reglementări şi prevederi specifice

(1) Regim aplicare: obligatoriu

(2) Cadrul normativ de referinţă: Orice intervenţie asupra cadrului construit sau natural se va realiza cu respectarea strictă a legislației în vigoare, incluzând:

- Protejarea monumentelor istorice: Legea nr. 422/2001
- Protejarea zonelor cu patrimoniu arheologic: Ordonanţa Guvernului nr. 43/2000
- Protejarea ariilor naturale protejate: OUG nr. 57/2007
- Protejarea coridoarelor ecologice: legislaţia specifică de mediu şi amenajare a teritoriului.

(3) Proceduri obligatorii:

- Obţinerea tuturor avizelor şi acordurilor specifice, conform prevederilor legale.
- Propunerile de includere a unor noi obiective în Lista Monumentelor Istorice (LMI) sau de instituire a unor noi zone protejate vor urma procedurile legale specifice.

(4) Condiţii de intervenţie: Orice intervenţie asupra elementelor protejate se va realiza doar cu avizul conform al autorităţilor competente.

- Opţiuni autorităţi competente: Direcţia Judeţeană pentru Cultură Brăila şi/sau Agenţia pentru Protecţia Mediului Brăila

Art. 11. - Zone de siguranţă şi protecţie - reglementări

(1) Regim aplicare: obligatoriu

(2) Obiectul reglementării: Se vor respecta şi institui, acolo unde este cazul, zonele de siguranţă şi de protecţie aferente următoarelor categorii:

- **Infrastructuri tehnico-edilitare:**
    - reţele electrice de înaltă, medie şi joasă tensiune
    - reţele de gaze naturale propuse sau, după realizare, existente
    - reţele de alimentare cu apă şi canalizare
    - reţele de telecomunicaţii
    - altele, conform avizelor de specialitate

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU | Planul Național de Redresare și Reziliență

- **Căi de comunicaţie:**
    - drum naţional (DN23)
    - drumuri judeţene (DJ202B)
    - drumuri comunale (DC2, DC56, DC1)

Servituţi aeronautice civile şi spaţiul aerian controlat: Prevederi aeronautice aplicabile documentaţiei PUG şi autorizării construcţiilor:

Art. 2.3 din RACR-ZSAC reglementează servituţile aeronautice de balizare. Acestea vizează marcarea şi balizarea obstacolelor care pot genera risc de coliziune pentru aeronave, inclusiv prin marcaje pentru zi şi lumini de balizare pentru noapte sau pentru condiţii de vizibilitate redusă. În zonele cu servituţi aeronautice civile se marchează şi se balizează obstacolele care depăşesc suprafeţele de limitare a înălţimii sau care prezintă pericol pentru zbor; în exteriorul acestor zone pot intra sub incidenţa balizării obstacolele cu înălţimi de 45 m şi mai mari sau cele identificate prin analiză de specialitate ca periculoase pentru zbor.

Art. 3.5 din RACR-ZSAC priveşte spaţiul aerian controlat din vecinătatea aerodromurilor, respectiv structurile de tip CTR şi TMA. În aceste structuri, pentru protejarea traficului aerian, a rutelor standard de plecare/sosire, a procedurilor de apropiere instrumentală şi de decolare şi a altitudinilor minime aplicabile, sunt interzise fără aviz AACR amplasarea de obstacole sau obiective care pot implica risc de coliziune ori pot afecta regularitatea traficului aerian, precum şi concentrarea de obstacole peste limitele admise.

Art. 4.3.1.5 din RACR-ZSAC stabileşte regula pentru zonele situate dincolo de limitele Zonelor I, II, III şi IV: interesează obstacolele cu înălţimi egale sau mai mari de 100,0 m faţă de cota terenului, iar pentru acestea este necesară solicitarea şi obţinerea avizului AACR.

Art. 4.8 din RACR-ZSAC prevede că, şi în exteriorul zonelor cu servituţi aeronautice civile definite, sunt necesare avize AACR pentru documentaţiile tehnice aferente unor obiective precum: obstacole cu înălţimi egale sau mai mari de 100,0 m faţă de cota terenului; construcţii sau structuri izolate care, deşi nu ating 100,0 m, pot constitui obstacole locale semnificative; trasee de autostrăzi, şosele naţionale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale sau reţele de radiorelee; deschiderea, dezvoltarea ori modernizarea aerodromurilor, aeroporturilor, heliporturilor sau terenurilor de aviaţie generală/de lucru aerian; instalarea sau modernizarea mijloacelor CNS şi meteorologice; precum şi alte obiective care pot constitui obstacole pentru navigaţia aeriană sau pot afecta siguranţa zborului.

Potrivit art. 87 din Codul aerian, orice modificare a Regulamentului Local de Urbanism, precum şi orice lucrare sau schimbare a destinaţiei şi/sau utilizării unui teren în zonele supuse servituţilor aeronautice civile se poate realiza numai cu avizul Autorităţii Aeronautice Civile Române, iar autorităţile

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU | Planul Național de Redresare și Reziliență

administrației publice locale au obligația de a supraveghea respectarea restricțiilor asociate acestor zone, acolo unde acestea există.

Potrivit art. 89 din Codul aerian, orice persoană fizică sau juridică are obligația respectării restricțiilor impuse prin reglementările specifice referitoare la zonele supuse servituților aeronautice sau la zonele de interes militar, precum și prin avizele emise de autoritățile competente.

Potrivit art. 91 alin. (3) și (4) din Codul aerian, persoanele fizice și juridice care realizează construcții cu înălțimea de la sol mai mare sau egală cu 45 m au obligația notificării AACR cu privire la natura construcției, înălțimea și coordonatele acesteia, în termen de 48 de ore de la finalizarea construcției. Aceste construcții trebuie balizate și, după caz, marcate conform reglementărilor specifice emise în domeniul aeronautic.

- **Cursuri de apă:** Râul Siret și Râul Buzău
- **Riscuri naturale sau antropice:** zone cu risc la inundații și zone cu risc seismic ridicat

(3) Parametri tehnici: Delimitarea și regimul tehnic al acestor zone se stabilesc în conformitate cu:

- Regulamentul General de Urbanism (H.G. nr. 525/1996)
- Normele tehnice specifice fiecărui domeniu (ex: Normativ energetic)
- Avizele organismelor competente (ex: Apele Române, Electrica etc.)

(4) Regim de construire: În zonele de protecție și de siguranță aferente infrastructurii electrice, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, precum și intervențiile asupra terenurilor și rețelelor se realizează cu respectarea distanțelor de coexistență și a Normei tehnice aprobate prin Ordinul ANRE nr. 239/2019, cu modificările și completările ulterioare. Se respectă zonele aferente liniilor electrice existente, posturilor de transformare și stâlpilor echipați cu aparataj capsulat, reprezentate în planșele PUG, în corelare cu avizul operatorului de distribuție. Încadrarea unui teren într-o astfel de zonă se verifică la autorizare potrivit tipului și caracteristicilor instalației; reprezentarea din planșe nu înlocuiește avizul de amplasament sau soluția tehnică necesară intervenției.

Art. 12. - Siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

(1) Regim aplicare: obligatoriu

(2) Cerințe fundamentale de calitate: Toate construcțiile și amenajările vor fi proiectate și executate astfel încât să respecte cerințele fundamentale de calitate în construcții, conform Legii nr. 10/1995. Acestea includ:

- rezistență mecanică și stabilitate
- securitate la incendiu

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU | Planul Național de Redresare și Reziliență

- igienă, sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului
- siguranță și accesibilitate în exploatare
- protecție la zgomot
- economie de energie și izolare termică
- utilizare sustenabilă a resurselor naturale

(3) Condiții de proiectare: Proiectele vor fi elaborate și verificate de specialiști atestați conform legii.

(4) Interdicție specifică: Se interzice autorizarea executării altor construcții pe terenurile rezervate prin documentații de urbanism aprobate pentru lucrări de utilitate publică.

Art. 13. - Condiții de construibilitate ale parcelelor

(1) Regim aplicare: obligatoriu

(2) Condiții cumulative pentru construibilitate:

- **Formă și dimensiuni minime:** Respectarea frontului la stradă și a suprafeței minime, conform prevederilor specifice fiecărei Unități Teritoriale de Referință (UTR).
- **Acces la drum public:** Asigurarea accesului la un drum public, direct sau prin servitute de trecere legal constituită.

(3) **Condiții de autorizare (utilități):** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de asigurare a utilităților necesare prin:

- **Opțiuni de branșare:** branșare la rețelele publice (apă, canalizare, energie electrică) sau sisteme individuale autorizate (puțuri, fose septice ecologice etc.), cu avizele corespunzătoare

Art. 14. - Operațiuni de parcelare - reglementări

(1) Regim aplicare: condiționat

(2) Condiție de aplicare: Orice operațiune de parcelare (dezmembrare) în vederea construirii, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele.

(3) Procedură obligatorie: Se poate realiza doar în baza unei documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal (PUZ), aprobată conform legii.

(4) Excepții: operațiunile de partaj succesoral și alte excepții prevăzute de Legea nr. 350/2001.

(5) Criterii pentru noile parcele:

- **Construibilitate:** Respectarea condițiilor de suprafață și front minim stabilite pentru UTR-ul respectiv.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

- **Accese:** Asigurarea de accese corespunzătoare pentru fiecare parcelă nou creată.
- **Funcţionalitate:** Fără a genera disfuncţionalităţi în ţesutul urban sau a lăsa loturi reziduale neconstruibile.

Art. 15. - Indicatori urbanistici maximali

(1) Regim aplicare: obligatoriu

(2) Indicatori reglementaţi:

- Procent de Ocupare a Terenului - POT
- Coeficient de Utilizare a Terenului - CUT
- Regim de Înălţime (Hmax la cornişă/atic)

(3) Valori: Sunt stabiliţi pentru fiecare UTR şi subzonă funcţională în parte, în capitolele subsecvente ale prezentului regulament.

(4) Caracter: Reprezintă valori maximale care nu pot fi depăşite prin documentaţii de rang inferior (PUZ, PUD) sau prin autorizaţie de construire, cu excepţiile prevăzute de lege.

(5) În zonele supuse servituţilor aeronautice civile, regimul maxim de înălţime stabilit prin prezentul RLU reprezintă limita urbanistică maximală şi se aplică fără a depăşi limita restrictivă rezultată din suprafeţele de limitare a obstacolelor, din reglementările aeronautice şi din avizul AACR.

Art. 16. - Circulaţii şi accese, accese pietonale - reglementări

(1) Regim aplicare: obligatoriu

(2) Cerinţe pentru accese carosabile:

- Toate parcelele construibile trebuie să aibă asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulaţie publică sau un drum de servitute legal constituit.
- Dimensionarea trebuie să fie conformă normelor în vigoare pentru a permite accesul mijloacelor de intervenţie în caz de urgenţă.

(3) Cerinţe pentru reţeaua stradală:

- Asigurarea continuităţii şi coerenţei reţelei stradale propuse prin PUG.

(4) Cerinţe pentru accese pietonale:

- Amenajarea de trotuare şi accese pietonale sigure şi accesibilizate pentru persoanele cu dizabilităţi, conform H.G. nr. 525/1996 (RGU) şi normativelor specifice în vigoare.

(5) La realizarea sau modernizarea drumurilor care intersectează linii electrice aeriene se respectă gabaritele de traversare şi condiţiile de coexistenţă stabilite prin reglementările tehnice aplicabile şi prin

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU | Planul Național de Redresare și Reziliență

avizul operatorului de distribuţie. Distanţa pe verticală dintre conductorul inferior al LEA, la săgeata maximă, şi sol va fi de minimum 7 m, conform condiţiei comunicate pentru prezenta documentaţie.

Art. 16¹ – Securitatea la incendiu şi protecţia civilă

(1) Regim de aplicare: obligatoriu pe întreg teritoriul administrativ al comunei Măxineni, împreună cu reglementările specifice UTR-urilor, cu delimitările şi interdicţiile reprezentate în planşele PUG şi cu prevederile art. 12, art. 16, art. 18, art. 23 şi art. 24 din prezentul regulament.

(2) Construcţiile, amenajările şi operaţiunile urbanistice se amplasează, se conformează şi se autorizează cu respectarea cerinţei fundamentale de securitate la incendiu, a Legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, a Legii nr. 481/2004 privind protecţia civilă, a reglementărilor tehnice aplicabile, inclusiv indicativul P 118/1-2025, a Planului de analiză şi acoperire a riscurilor aferent unităţii administrativ-teritoriale şi a condiţiilor stabilite prin avizele autorităţilor competente.

(3) Orice parcelă construibilă şi orice obiectiv nou trebuie să dispună de acces carosabil care să permită intervenţia autospecialelor în toate anotimpurile. Accesele, circulaţiile interioare, platformele şi spaţiile de manevră se dimensionează potrivit reglementărilor tehnice aplicabile şi prevederilor Anexei nr. 4 la prezentul regulament, în funcţie de destinaţia, capacitatea şi riscul obiectivului.

(4) Pentru toate categoriile de construcţii se asigură accesul mijloacelor de intervenţie. În cazul curţilor interioare, accesul pompierilor prin ganguri se realizează cu o lăţime liberă de minimum 3,00 m şi o înălţime liberă de minimum 3,50 m. Accesele şi pasajele destinate intervenţiei se menţin permanent libere şi nu pot fi obstrucţionate prin parcaje, porţi, bariere, platforme de deşeuri, mobilier urban, împrejmuiri sau amenajări temporare.

(5) Noile parcelări şi dezvoltări care includ fundături vor asigura gabaritele, supralărgirile şi platformele de întoarcere necesare intervenţiei, potrivit Anexei nr. 4. Pentru construcţiile de învăţământ, sănătate, locuinţe colective, dotări publice şi obiective cu aglomerări de persoane, numărul şi conformarea acceselor se stabilesc în funcţie de capacitatea obiectivului şi de cerinţele tehnice aplicabile, cu separarea corespunzătoare a fluxurilor de evacuare şi intervenţie.

(6) Reţelele publice de alimentare cu apă existente şi propuse se dezvoltă astfel încât să asigure necesarul pentru stingerea incendiilor, potrivit reglementărilor tehnice şi avizelor operatorului. Pentru extinderile reţelelor şi noile zone construite se verifică debitul şi presiunea disponibile, posibilitatea amplasării hidranţilor exteriori şi accesibilitatea acestora pentru autospeciale. Atunci când reţeaua publică nu poate asigura cerinţele, documentaţiile tehnice vor stabili rezervele şi sursele locale de apă pentru incendiu, corespunzător destinaţiei, capacităţii şi riscului obiectivului.

(7) Construcţiile se amplasează şi se conformează astfel încât să fie asigurate distanţele de siguranţă, accesul pentru intervenţie, evacuarea utilizatorilor şi limitarea propagării incendiului către construcţiile şi parcelele

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

învecinate. Soluţiile tehnice privind stabilitatea la incendiu, compartimentarea, evacuarea şi instalaţiile de protecţie se stabilesc prin documentaţiile de specialitate aferente investiţiei, fără a putea conduce la depăşirea indicatorilor urbanistici sau la încălcarea retragerilor şi interdicţiilor stabilite prin PUG şi RLU.

(8) Funcţiunile industriale, de depozitare, agroindustriale, staţiile şi reţelele de utilităţi, obiectivele care utilizează ori depozitează substanţe periculoase şi celelalte activităţi cu risc specific se amplasează numai cu respectarea zonelor de siguranţă, a distanţelor de protecţie şi a condiţiilor stabilite prin studiile şi avizele de specialitate. Amplasarea acestora faţă de zonele de locuire, dotările publice şi funcţiunile sensibile este admisă numai dacă riscurile sunt evaluate şi menţinute în limitele prevăzute de legislaţia aplicabilă.

(9) În zonele cu riscuri naturale sau antropice, autorizarea construcţiilor este condiţionată de delimitările din planşele PUG, de studiile de specialitate şi de avizele autorităţilor competente. Până la eliminarea sau reducerea riscului la un nivel acceptabil se aplică interdicţiile temporare ori definitive de construire şi condiţionările privind funcţiunea, amplasarea şi conformarea construcţiilor stabilite prin prezentul regulament.

(10) În zonele cu risc major la inundaţii din luncile râurilor Siret şi Buzău, se interzic locuinţele noi şi funcţiunile critice, potrivit art. 24. Se menţin libere albiile, zonele de protecţie, accesul la diguri şi la lucrările hidrotehnice şi culoarele necesare intervenţiei. Nu sunt admise lucrări care împiedică scurgerea apelor, reduc nejustificat secţiunile de evacuare sau transferă riscul către proprietăţile învecinate.

(11) Pentru terenurile cu potenţial de instabilitate, eroziune, lichefiere sau alte condiţionări geotehnice, autorizarea construcţiilor se realizează numai pe baza studiilor geotehnice şi, după caz, hidrologice ori hidrogeologice necesare, cu stabilirea măsurilor de fundare, drenaj, consolidare şi protecţie. Pentru întreg teritoriul UAT se aplică valorile de hazard seismic ag = 0,25-0,30 g şi Tc = 1,6 s indicate de studiile de fundamentare, precum şi adâncimea de îngheţ de 1,10 m, cu adaptarea soluţiilor la condiţiile locale ale amplasamentului.

(12) Reţeaua stradală, drumurile de acces, podurile, podeţele şi circulaţiile aferente dotărilor publice se menţin şi se modernizează astfel încât să permită accesul serviciilor de urgenţă şi evacuarea populaţiei. Traseele de intervenţie şi evacuare, punctele de adunare, spaţiile pentru cazare temporară şi amplasamentele destinate resurselor de intervenţie se stabilesc şi se actualizează de autorităţile competente prin documentele operative de protecţie civilă. Sunt interzise ocupările şi amenajările care împiedică accesul ori utilizarea acestora.

(13) Sistemele de înştiinţare, avertizare şi alarmare, adăposturile de protecţie civilă şi celelalte dotări specifice se realizează, se modernizează şi se menţin potrivit legislaţiei speciale şi documentelor operative ale UAT. Pentru investiţiile care intră în categoriile stabilite de lege se verifică necesitatea avizului de protecţie civilă şi obligaţia amenajării spaţiilor de adăpostire.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

(14) La emiterea certificatelor de urbanism şi a autorizaţiilor de construire se verifică încadrarea amplasamentului în zonele de risc şi în reglementările PUG, asigurarea accesului pentru intervenţie, posibilitatea alimentării cu apă pentru stingerea incendiilor, protejarea căilor de evacuare şi respectarea condiţiilor de stabilitate a terenului. Se solicită studiile, verificările şi avizele prevăzute de legislaţia aplicabilă categoriei de construcţie şi amplasamentului.

(15) Zonele cu riscuri naturale sau antropice confirmate, interdicţiile de construire, zonele de protecţie şi siguranţă, principalele căi de acces şi infrastructurile cu rol în gestionarea situaţiilor de urgenţă se reprezintă în planşele PUG şi se integrează în baza de date GIS în măsura în care amplasamentele sunt confirmate prin surse oficiale. Memoriul general, RLU, planşele de reglementări şi baza de date GIS se aplică şi se actualizează unitar.

Art. 17. - Staţionarea autovehiculelor

(1) Regim aplicare: obligatoriu

(2) Cerinţe generale: Pentru orice construcţie nouă, amenajare nouă, extindere sau schimbare de funcţiune, se va asigura numărul minim necesar de locuri de parcare, conform normelor legale.

(3) Localizare parcaje: În interiorul parcelei, în afara domeniului public.

(4) Dimensionare: Conform normelor stabilite în Anexa 2 a prezentului regulament pentru fiecare funcţiune.

(5) Interdicţie: Amenajarea de parcaje pe carosabilul sau trotuarele drumurilor publice este interzisă, de regulă.

- **Excepţii:** cazuri special reglementate prin PUZ-uri aprobate şi marcate corespunzător de administratorul drumului.

Art. 18. - Condiţii de echipare edilitară şi a evacuării deşeurilor

(1) Regim aplicare: condiţionat

(2) Condiţia de autorizare: Autorizarea construcţiilor este condiţionată de posibilitatea de echipare edilitară.

(3) Opţiuni de echipare:

- Sistem public: Racordare la reţelele tehnico-edilitare publice existente sau propuse, după caz (apă, canalizare, energie electrică; gaze naturale după înfiinţarea reţelei de distribuţie).
- **Sistem individual/colectiv:** Realizarea de sisteme (ex: staţii de epurare compacte, puţuri forate, fose septice ecologice) avizate de autorităţile competente.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

(4) Obligaţie ulterioară: Racordarea la sistemul public odată ce acesta devine disponibil în zonă este obligatorie.

(5) Gestionarea deşeurilor: Se vor asigura spaţii special amenajate pentru colectarea selectivă a deşeurilor, care să fie dimensionate corespunzător, igienice şi integrate estetic, conform reglementărilor locale.

(6) În zonele nou lotizate, documentaţiile de urbanism şi proiectele de echipare edilitară vor asigura amplasamente pentru viitoarele posturi de transformare şi trasee pentru reţelele electrice de medie şi joasă tensiune, potrivit necesarului de consum şi soluţiei avizate de operatorul de distribuţie. Amplasamentul rezervat prin planşele PUG pentru un viitor post de transformare se păstrează disponibil pentru această funcţiune (identifict prin Obiectiv nr.72). Tipul postului, capacitatea, racordarea şi configuraţia finală se stabilesc prin proiectul de specialitate şi avizele necesare.

(7) În cazul în care dezvoltările propuse sau modificarea regimului circulaţiei impun protejarea ori adaptarea unei LEA existente, lucrările necesare respectării condiţiilor de coexistenţă, inclusiv montarea izolaţiei duble atunci când aceasta este cerută de operatorul de distribuţie, se stabilesc prin soluţia tehnică avizată şi se realizează pe cheltuiala solicitantului, potrivit condiţiilor comunicate de operator.

Art. 19. - Spaţii libere şi spaţii plantate

(1) Regim aplicare: obligatoriu

(2) Cerinţă: Asigurarea unui procent minim obligatoriu de spaţii verzi, calculat din suprafaţa totală a parcelei, conform reglementărilor fiecărui UTR.

(3) Amenajare: Spaţiile vor fi amenajate peisagistic, plantate cu vegetaţie specifică zonei şi întreţinute.

(4) Interdicţie: Este interzisă schimbarea destinaţiei terenurilor amenajate ca spaţii verzi, conform Legii nr. 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor.

(5) Suprafeţele vegetate din interiorul parcelelor, inclusiv grădinile, livezile, suprafeţele înierbate şi plantaţiile de arbori şi arbuşti, contribuie la componenta verde a ţesutului rural. Evidenţierea acestora în bilanţul amenajării parcelei nu modifică încadrarea funcţională stabilită prin PUG şi nu determină includerea automată a parcelei în zona funcţională ZF14.

(6) Spaţiile verzi şi plantate şi suprafeţele permeabile se identifică distinct, potrivit definiţiilor şi regulilor din Anexa nr. 6. Suprafeţele minerale permeabile neplantate nu se contabilizează pentru îndeplinirea procentului minim de spaţii verzi şi plantate.

(7) Procentul estimativ de 60% utilizat în Memoriul general se aplică, exclusiv pentru evaluarea teritorială, suprafeţei intravilanului rămase după excluderea căilor de comunicaţie, canalelor de irigaţii şi desecare şi zonei funcţionale ZF14. Acesta nu constituie un procent minim obligatoriu pentru fiecare parcelă şi nu înlocuieşte procentele şi condiţiile stabilite prin fişele UTR şi anexele prezentului regulament.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

(8) Suprafețele verzi aferente proprietăților private se evidențiază distinct de spațiile verzi publice. Existența acestora nu substituie suprafețele destinate spațiilor verzi publice prin PUG.

Art. 20. - Aspectul exterior al clădirilor

(1) Regim aplicare: obligatoriu

(2) Cerințe de conformare:

- **Volumetrie, expresie arhitecturală, materiale, culori:** Se vor înscrie în caracterul general al zonei, definit la nivel de UTR, și vor fi de înaltă calitate.
- **Integrare:** Se va urmări o integrare armonioasă în contextul existent, evitând disonanțele și respectând specificul local (dacă este cazul).

(3) **Regim special:** În zonele protejate sau în proximitatea monumentelor istorice, se vor respecta cu strictețe prevederile specifice din avizele emise de autoritățile competente (Direcția Județeană pentru Cultură Brăila).

Art. 21. - Împrejmuiri

(1) Regim aplicare: obligatoriu

(2) Împrejmuiri către domeniul public (la aliniament):

- **Tip:** de regulă, transparente, decorative sau gard viu.
- **Parametri:** Înălțime și design stabilite în Anexa 2 a prezentului regulament și la nivel de UTR pentru coerența imaginii stradale.

(3) Împrejmuiri pe limite laterale și posterioare: Pot fi opace.

(4) Materiale: Se vor utiliza materiale de calitate, în armonie cu arhitectura clădirii principale și cu specificul zonei.

Art. 22. - Prevederi generale în intravilan privind valorile peisagere

(1) Regim aplicare: obligatoriu

(2) Elemente de protejat și valorificat:

- perspectivele panoramice către elemente naturale (ex. Lunca Siretului)
- aliniamentele de arbori existente cu valoare peisagistică
- malurile cursurilor de apă Siret și Buzău
- silueta caracteristică a satelor

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

(3) **Condiţii de intervenţie:** Orice intervenţie care poate afecta negativ aceste valori (ex: prin blocarea perspectivelor, alterarea reliefului) se va realiza doar în baza unor studii de specialitate şi cu avizul autorităţilor competente.

Art. 23. - Interdicţii temporare de construire

(1) Cazul 1: Zone cu interdicţie temporară de construire: autorizarea se realizează potrivit regimului marcat în planşele PUG şi prevederilor prezentului RLU, după aprobarea documentaţiei de urbanism cerute de lege sau după ridicarea condiţionării prin actele şi avizele competente.

(2) Cazul 2: Documentaţii anterioare: Planurile Urbanistice Zonale (P.U.Z.) şi Planurile Urbanistice de Detaliu (P.U.D.) aprobate se aplică în condiţiile legii, ale termenelor lor de valabilitate şi ale actelor de aprobare corespunzătoare, fără a contraveni prevederilor de interes public instituite prin prezentul PUG şi RLU.

Art. 24. - Interdicţii definitive de construire

(1) Regim: Se instituie interdicţie definitivă de construire (non aedificandi).

(2) Zone afectate:

- Terenuri cu risc natural ridicat, inclusiv zone cu risc major la inundaţii corelate cu ZRS IN1 din luncile Siretului şi Buzăului; în aceste zone se interzic locuinţele noi şi funcţiunile critice, potrivit delimitărilor din planşele PUG, studiilor de specialitate şi avizelor aplicabile.
- Terenuri pentru care, prin reglementările PUG, legislaţia specială, delimitările aprobate sau avizele autorităţilor competente, este instituită în mod expres interdicţia definitivă de construire, inclusiv, după caz, în perimetre aferente monumentelor istorice, siturilor arheologice, surselor de apă ori altor obiective protejate. Simplul fapt al includerii unui teren în zona de protecţie a unui monument istoric nu instituie automat interdicţie definitivă de construire; intervenţiile se realizează cu respectarea regimului legal de protecţie şi pe baza avizelor de specialitate aplicabile.
- Terenuri afectate de servituţi de utilitate publică care exclud construirea (ex: coridoare de înaltă tensiune).

(3) Excepţii: Lucrări strict necesare diminuării riscurilor sau cele de utilitate publică, avizate conform legii.

(4) Abrogare: Documentaţiile de urbanism aprobate anterior se aplică în condiţiile legii, ale actelor de aprobare şi ale prevederilor tranzitorii stabilite de autoritatea competentă.

Art. 25. - Orientarea faţă de puncte cardinale a construcţiilor

(1) Regim aplicare: recomandat

(2) Clădiri vizate: Clădiri de locuit şi cele cu funcţiuni sensibile (unităţi de învăţământ, unităţi sanitare).

(3) Recomandare: O orientare a spațiilor principale (camere de zi, dormitoare, săli de clasă, saloane) care să asigure un nivel optim de însorire, în conformitate cu normele de igienă și sănătate publică în vigoare (ex: Ordinul MS nr. 119/2014).

Art. 26. - Amplasarea față de drumuri publice și căi ferate

(1) Față de drumuri publice: Amplasarea se va face respectând aliniamentul și retragerile obligatorii stabilite la nivel de UTR.

(2) Față de căi ferate:

- **Regula privind amplasarea față de căi ferate nu se aplică pe teritoriul comunei Măxineni.**

Art. 27. – Servituți aeronautice civile și siguranța navigației aeriene

(1) Pe teritoriul UAT Comuna Măxineni se aplică zonele supuse servituților aeronautice civile și restricțiile asociate acestora în limitele determinate, avizate și transmise oficial de autoritățile și entitățile competente și reprezentate în piesele PUG.

(2) Teritoriul UAT este raportat la CTR Galați–Brăila și la zonele de referință aferente obiectivului Aeroport Galați–Brăila. Incidența asupra fiecărui imobil se stabilește exclusiv prin suprapunerea cu limitele și coordonatele oficiale integrate în baza GIS și în planșele PUG; reprezentările schematice sau distanțele generale nu constituie delimitare cadastrală.

(3) În zonele supuse servituților aeronautice civile, orice modificare a regulamentului local de urbanism, precum și orice lucrare ori schimbare a destinației și/sau utilizării unui teren se realizează numai după obținerea avizului AACR, în condițiile Codului aerian și ale reglementărilor aeronautice aplicabile.

(4) Certificatele de urbanism și documentațiile de urbanism sau de autorizare vor identifica, pe baza datelor oficiale disponibile, incidența regimului aeronautic și vor solicita avizul AACR și celelalte avize competente atunci când amplasamentul ori caracteristicile obiectivului intră în domeniul de avizare.

(5) Valorile Hmax și regimurile de înălțime stabilite pentru UTR-uri nu înlătură limitele aeronautice. Cota maximă admisibilă, condițiile privind obstacolele, echipamentele, instalațiile, emisiile, sursele luminoase și alte activități cu potențial impact asupra siguranței zborului se stabilesc potrivit reglementărilor aeronautice și avizului AACR.

(6) Marcarea și balizarea obstacolelor se realizează potrivit reglementărilor aeronautice și condițiilor stabilite prin aviz. Construcțiile cu înălțimea de la sol mai mare sau egală cu 45 m se notifică AACR în termenul și prin procedura prevăzute de Codul aerian și se balizează și, după caz, se marchează conform reglementărilor aplicabile.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

(7) Autoritatea administrației publice locale urmărește respectarea restricțiilor asociate zonelor supuse servituților aeronautice civile și îndeplinește obligațiile de transmitere a documentelor prevăzute de Codul aerian pentru lucrările autorizate în baza avizului AACR.

(8) Modificarea limitelor oficiale sau a restricțiilor asociate se preia în baza GIS și în piesele PUG prin procedura legală aplicabilă, fără inventarea ori extrapolarea unor limite intermediare.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

CAPITOLUL VI: ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Art. 28. - Zone Construite Protejate (ZCP)

(1) Regim aplicare: obligatoriu

(2) Reglementare zone de protecţie monumente: În cadrul PUG Măxineni, zonele de protecţie aferente monumentelor istorice şi siturilor arheologice (Mănăstirea Măxineni, situl arheologic Voineşti–Mănăstire, tumulii inventariaţi şi Ansamblul de arhitectură populară Corbu Vechi) sunt reglementate prin Zone de Reglementare Suplimentară (ZRS), planşe de reglementări şi fişe specifice.

(3) Regim ZCP la nivel PUG: zonele construite protejate şi zonele de protecţie aferente patrimoniului se delimitează la nivelul documentaţiei PUG, prin planşe, ZRS şi fişe specifice. Subzonarea tematică din anexele RLU se aplică numai în domeniul anexei respective şi nu modifică delimitările PUG.

Art. 29. - Zone şi Subzone Funcţionale (ZF / SZF)

* Pentru UTR CP, indicatorii se aplică numai construcţiilor noi auxiliare din perimetrul de protecţie; pentru monument şi construcţiile de cult, regimul se stabileşte prin soluţia avizată de autoritatea competentă pentru patrimoniu.

Tabelul 1. Indicatori urbanistici pe UTR

UTR	Denumire UTR	Corelare ZF/SZF	POT max.	CUT max.	Regim max.
A	Zonă aflată permanent sub ape	ZF01 / SZF01.1-SZF01.2	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
AZ	Zonă unităţi agro-zootehnice	ZF04	45%	0,6 mp ADC/mp teren	P+1E
C1	Centru administrativ-comunal	ZF07/ZF08/ZF09/ZF10/ZF11	50%	1,5 mp ADC/mp teren	P+2E
C2	Centru comunal secundar	ZF07/ZF08/ZF09/ZF10/ZF11	50%	1,5 mp ADC/mp teren	P+1E+M
Cr	Căi de comunicaţie rutiere	ZF06 / SZF06.1	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
CP	Zonă de patrimoniu cultural - Mănăstirea Măxineni	ZF09 / SZF09.5	15%*	0,15 mp ADC/mp teren*	P; Hmax cornişă 3,50 m*
DS	Zonă cu destinaţie specială	ZF15	Conform legislaţiei speciale	Conform legislaţiei speciale	Conform legislaţiei speciale

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

E	Infrastructură tehnico-edilitară	ZF05	20%	0,2 mp ADC/mp teren	P+1E
Id	Industrie ușoară și depozitare	ZF12	40%	0,6 mp ADC/mp teren	P+1E+M
Le	Locuințe individuale context rural	ZF11 / SZF11.2	30%	0,6 mp ADC/mp teren	P+1E
Li	Locuințe individuale cu regim redus	ZF11/ZF10	40%	0,8 mp ADC/mp teren	P+1E
M	Mixt activități locale	ZF08/ZF10/ZF 11	40%	0,8 mp ADC/mp teren	P+1E+M
Gc	Gospodărie comunală	ZF13 / SZF13.1-SZF13.2	20%	0,4 mp ADC/mp teren	P
Svs	Zonă spații verzi, sport și agrement	ZF14 / SZF14.1/SZF14 .3	5%	0,05 mp ADC/mp teren	P
Svp	Zonă spații verzi, sport și agrement	ZF14 / SZF14.2	5%	0,05 mp ADC/mp teren	P

Inventarul ZF/SZF: Este structurat pe Unități Teritoriale de Referință (UTR) și detaliat în capitolele subsecvente.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Tabelul 2. Zone şi subzone funcţionale

Zonă Funcţională	Denumire ZF	Subzonă Funcţională	Denumire SZF	Funcţiune / Categoria de folosinţă dominantă
ZF01	Zonă aflată permanent sub ape	Nu este cazul	Nu este cazul	Ape
ZF01	Zonă aflată permanent sub ape	SZF01.2	Canale irigaţii şi desecare	Canale irigaţii şi desecare
ZF02	Fond forestier	Nu este cazul	Nu este cazul	Păduri
ZF03	Zonă de terenuri agricole	Nu este cazul	Nu este cazul	Agricol
ZF04	Zonă de unităţi agrozootehnice	Nu este cazul	Nu este cazul	Zootehnic
ZF05	Echipare tehnico-edilitare	Nu este cazul	Nu este cazul	Edilitare
ZF06	Zonă de căi de comunicaţie şi transporturi	SZF06.1	Căi de comunicaţie rutiere	Circulaţii
ZF07	Zonă centrală	SZF07.1	Centru administrativ-comunal	Mixt
ZF07	Zonă centrală	SZF07.2	Centru comunal secundar	Mixt
ZF08	Zonă mixtă	Nu este cazul	Nu este cazul	Mixt
ZF09	Zonă de instituţii publice	SZF09.1	Administrativ	Administrativ
ZF09	Zonă de instituţii publice	SZF09.2	Sănătate	Sănătate
ZF09	Zonă de instituţii publice	SZF09.3	Învăţământ	Învăţământ
ZF09	Zonă de instituţii publice	SZF09.4	Cultură	Cultură
ZF09	Zonă de instituţii publice	SZF09.5	Cult	Cult
ZF10	Zonă comerţ şi servicii	SZF10.2	Servicii	Curţi Construcţii Intravilan
ZF11	Zonă de locuinţe şi funcţiuni complementare	SZF11.1	Locuinţe individuale cu regim redus	Locuire
ZF11	Zonă de locuinţe şi funcţiuni complementare	SZF11.2	Locuinţe individuale în context rural	Locuire
ZF12	Zonă unităţi industriale şi de depozitare	Nu este cazul	Nu este cazul	Industrie şi depozitare
ZF13	Zonă de gospodării comunale	SZF13.1	Cimitire	Gospodărie comunală
ZF13	Zonă de gospodării comunale	SZF13.2	Depozitare deşeuri	Gospodărie comunală
ZF14	Zonă de spaţii verzi, sport şi agrement	SZF14.1	Spaţii verzi publice	Spaţii verzi
ZF14	Zonă de spaţii verzi, sport şi agrement	SZF14.2	Spaţii destinate sportului şi agrementului	Agrement
ZF14	Zonă de spaţii verzi, sport şi agrement	SZF14.3	Zone verzi de protecţie	Zone verzi de protecţie

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

ZF15	Zonă cu destinaţie specială	Nu este cazul	Nu este cazul	Curţi Construcţii Intravilan
ZF17	Zonă terenuri neproductive	Nu este cazul	Nu este cazul	Neproductiv
ZF18	Acvacultură	Nu este cazul	Nu este cazul	Acvacultură

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

(2) Lista UTR-urilor delimitate:

Tabelul 3. Reglementări sintetice

UTR	Denumire	Cod SZF	Denumire SZF
A	Zonă aflată permanent sub ape	Nu este cazul	Nu este cazul
AZ	Zonă de unităţi agro-zootehnice	Nu este cazul	Nu este cazul
CP	Zonă de patrimoniu cultural – Mănăstirea Măxineni	SZF09.5	Cult
Cr	Zonă de căi de comunicaţie şi transporturi	SZF06.1	Căi de comunicaţie rutiere
C1	Zonă centrală	SZF07.1	Centru administrativ-comunal
C2	Zonă centrală	SZF07.2	Centru comunal secundar
M	Zonă mixtă	SZF08.1	Zonă mixtă de locuire
Li	Zonă de locuinţe şi funcţiuni complementare	SZF11.1	Locuinţe individuale cu regim redus
Le	Zonă de locuinţe şi funcţiuni complementare	SZF11.2	Locuinţe individuale în context rural
Gc	Zonă de gospodării comunale	SZF13.1-SZF13.2	Cimitire / depozite deşeuri
Svs	Zonă de spaţii verzi, sport şi agrement	SZF14.1/SZF14.3	Spaţii verzi publice / zone verzi de protecţie
Svp	Zonă de spaţii verzi, sport şi agrement	SZF14.2	Spaţii destinate sportului şi agrementului
Id	Unităţi industriale şi de depozitare	Nu este cazul	Nu este cazul
E	Unităţi tehnico-edilitare	Nu este cazul	Nu este cazul
DS	Zonă cu destinaţie specială	ZF15	Zonă cu destinaţie specială

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

CAPITOLUL VII: PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

Art. 30. - Domeniul de aplicare şi principii de reglementare

(1) Prevederile prezentului capitol detaliază reglementările pentru fiecare zonă şi subzonă funcţională (ZF/SZF), structurate pe Unităţi Teritoriale de Referinţă (UTR) definite în Capitolul III.

7.1. Structura fişelor de reglementare pentru Zone şi Subzone Funcţionale (UTR-uri)

Art. 31 - UTR AZ – Unităţi agro-zootehnice

Tabelul 4. Reglementări sintetice

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referinţă	AZ
	Denumire	Unităţi agro-zootehnice
	Zonă funcţională dominantă	ZF04
	Denumire	Unităţi agro-zootehnice
	Subzonă Funcţională	SZF04.1
	Denumire	Ferme agricole / depozitare agricolă
A	**Descrierea Unităţii Teritoriale de Referinţă**	Este amplasat, de regulă, în zonele de extremitate ale centrului comunal, având rolul de a susţine activităţile agricole fără a afecta negativ zonele de locuire. Aceste areale sunt organizate astfel încât să permită desfăşurarea eficientă a activităţilor de producţie, depozitare şi prelucrare primară a produselor agricole, într-un mod nepoluant şi compatibil cu mediul înconjurător. Funcţiunea dominantă este reprezentată de exploatarea agricolă, incluzând cultivarea plantelor, depozitarea materiilor prime şi, în anumite cazuri, prelucrarea acestora la scară redusă. Parcelarea este specific agricolă, caracterizată prin loturi de dimensiuni mari şi forme alungite, adaptate lucrărilor mecanizate şi fluxurilor tehnologice. Fondul construit este alcătuit preponderent din hale şi construcţii utilitare specifice fermelor, realizate din materiale durabile şi adaptate funcţiunilor tehnice. Acestea includ spaţii de depozitare, adăposturi pentru echipamente şi zone destinate activităţilor de procesare. Suprafaţa construcţiilor este, în general, semnificativă, depăşind frecvent 600 mp pe imobil. În cadrul acestor unităţi sunt prevăzute spaţii dedicate garării şi manevrării utilajelor şi

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU | Planul Național de Redresare și Reziliență

Indicativ	Atribut	Valoare
		autovehiculelor agricole, asigurând funcţionarea optimă a exploataţiilor. Organizarea incintelor ţine cont de circulaţiile interne, de accesul facil şi de separarea funcţiunilor. În ansamblu, UTR AZ reprezintă o zonă funcţională esenţială pentru economia locală, susţinând activităţile agricole într-un cadru organizat, eficient şi integrat în contextul rural.
B1	**Utilizări admise**	Este permisă autorizarea executării construcţiilor cu următoarele destinaţii: exploataţii agricole, servicii pentru agricultură, unităţi de prelucrare a produselor agricole şi zootehnice, unităţi industriale nepoluante şi spaţii de depozitare, dotări sociale aferente exploataţiilor agricole şi zootehnice, precum şi lucrări de echipare tehnico-edilitară.
B2	**Utilizări admise cu condiţionări**	Este permisă autorizarea executării construcţiilor cu funcţiuni zootehnice de mică anvergură, cu condiţia respectării normelor sanitare privind distanţele faţă de zonele de locuit ale localităţii.
B3	**Utilizări interzise**	Este interzisă amplasarea construcţiilor destinate unor unităţi care pot produce poluarea solului, aerului sau a pânzei freatice; Orice funcţiune care nu este descrisă la punctele ”B1” şi ”B2” este total interzisă
C	**Caracteristici ale parcelelor**	a) Suprafaţă minimă parcelă: 600 mp; b) Front minim la stradă: 12 m; c) Adâncime minimă: 50m . Imobilele cu o suprafaţă mai mare de 2000mp vor fi construibile prin elaborarea unui PUD care să justifice fezabilitatea investiţiei şi a amenajării spaţiului prin retrageri şi alinieri logice.
D	**Amplasarea faţă de aliniament**	Regim aliniere : conform aliniere existentă; Se va opta pentru o retragere faţă de aliniament de minim 5.0m sau lipită de aliniament după caz . În cazul în care imobilul este accesibil dintr-un drum naţional / judeţean / comunal se va opta pentru avizul din partea administratorului drumului la nivel de obţinere de autorizaţie de construire.
E	**Amplasarea faţă de limitele laterale şi posterioare**	Retragere laterală : H/2, dar nu mai puţin de 3.0m; Retragere posterioară : H/2, dar nu mai puţin de 5.0m. Dacă vecinătăţile prezintă un regim de construire înşiruit sau cuplat, imobilul în cauză se va adapta la context, regimul de construire fiind asemenea cu a imobilului din vecinătatea vestică respectiv estică
F	**Distanţe între clădiri pe aceeaşi parcelă**	Distanţa trebuie să fie egală cu înălţimea celei mai mari clădiri de pe parcelă (la atic), dar nu mai puţin de 3m.
G	**Amplasarea faţă de zone supuse riscurilor**	Se va studia punctul ”Q”
H	**Circulaţii şi accesuri**	Accesul auto trebuie să se poată realiza dintr-un drum public; Lăţime minimă acces: 3.5 m; Avize necesare: aviz administrator drum / aviz ISU
I	**Staţionarea autovehiculelor**	Regim parcaje: integral în incintă; Normare parcaje (referinţă): Anexa nr. 5 la prezentul RLU

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Indicativ	Atribut	Valoare
J	**Înălţimea maximă admisă**	Regim maxim de înălţime: P+1E; Înălţime maximă la cornişă / atic: 10.0 m, Înălţime maximă totală: 15.0 m
K	**Aspectul exterior al clădirilor**	Aspectul exterior al clădirilor aferente fermelor agricole şi al construcţiilor destinate depozitării produselor agricole trebuie să se integreze în peisajul rural şi în caracterul zonei. Se vor utiliza materiale şi culori specifice mediului rural, evitându-se finisajele stridente sau reflectante. Volumetria construcţiilor va fi simplă, cu forme constructive funcţionale, iar faţadele vor avea un aspect ordonat şi îngrijit. Se recomandă utilizarea unor materiale durabile şi a unor acoperişuri cu pante adecvate, în culori apropiate de cele ale mediului natural.
L	**Echipare edilitară**	Alimentare cu apă; Canalizare, Reţea electrică, Reţea de telecomunicaţii
M	**Spaţii libere şi plantate**	Procent minim spaţii verzi: 20 %
N	**Împrejmuiri**	Se recomandă realizarea unor împrejmuiri transparente sau din garduri vii.
O	**Procent de ocupare al terenului (POTmax)**	45%
P	**Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)**	0,6
Q	**Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)**	Se consultă planşele de reglementări U03 şi straturile GIS ZRS aferente, împreună cu anexele tematice aplicabile; UTR-ul se încadrează în următoarele ZRS-uri : ZRS05 – ZRS13 – ZRS25

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Art. 32 – UTR Cr – Căi de comunicaţii rutiere

Tabelul 5. Reglementări sintetice

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referinţă	**Cr**
	Denumire	Căi de comunicaţie rutiere
	Zonă funcţională dominantă	ZF06
	Denumire	Zonă de căi de comunicaţie şi transporturi
	Subzonă Funcţională	SZF06.1
	Denumire	Căi de comunicaţie rutiere
A	**Descrierea Unităţii Teritoriale de Referinţă**	Este destinat infrastructurii de circulaţie rutieră şi elementelor asociate acesteia, având rolul de a asigura mobilitatea şi accesibilitatea în cadrul localităţii şi în relaţia cu teritoriul exterior. Zona include drumuri de interes naţional, judeţean, comunal şi străzi locale, precum şi elementele aferente acestora: trotuare, piste pentru biciclete, rigole, şanţuri, intersecţii, sensuri giratorii şi zone de siguranţă. Funcţiunea principală este circulaţia rutieră şi pietonală, completată de amenajări pentru transportul public şi infrastructura conexă (staţii, refugii). Spaţiul este strict reglementat, fiind necesară respectarea zonelor de siguranţă şi protecţie conform legislaţiei în vigoare. În această zonă sunt permise lucrări de modernizare, extindere şi întreţinere a reţelei rutiere, precum şi amplasarea utilităţilor în subteran sau pe trasee dedicate. UTR Cr reprezintă un element esenţial al structurii urbane şi rurale, asigurând conectivitatea şi funcţionarea eficientă a tuturor celorlalte zone funcţionale.
B1	**Utilizări admise**	Sunt admise lucrările, amenajările şi construcţiile strict necesare căilor de comunicaţie rutiere şi funcţiunilor conexe acestora: modernizare, extindere şi întreţinere drumuri, străzi, trotuare, piste pentru biciclete, rigole, şanţuri, intersecţii, sensuri giratorii, staţii/refugii pentru transport public rutier, mobilier urban, semnalizare rutieră, zone verzi de protecţie şi reţele tehnico-edilitare amplasate potrivit avizelor administratorilor de infrastructură.
B2	**Utilizări admise cu condiţionări**	Amplasarea construcţiilor şi amenajărilor în zona drumului public este permisă numai cu avizul administratorului drumului şi cu respectarea zonelor de siguranţă şi protecţie. Drumurile naţionale îşi păstrează categoria funcţională în traversarea localităţilor. Modificarea traseelor, modernizarea intersecţiilor, realizarea acceselor, amplasarea utilităţilor ori organizarea şantierelor în zona drumurilor

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Indicativ	Atribut	Valoare
		se realizează numai cu acordurile şi avizele administratorilor competenţi, ale poliţiei rutiere şi, după caz, ale Ministerului Transporturilor şi Infrastructurii, conform legislaţiei aplicabile. Reglementările privind infrastructura feroviară nu se aplică pe teritoriul UAT Măxineni, întrucât Memoriul general nu indică o infrastructură feroviară care traversează comuna.
B3	**Utilizări interzise**	Sunt interzise construcţiile şi utilizările fără legătură funcţională cu infrastructura rutieră sau cu reţelele tehnico-edilitare admise în zona drumului public; ocuparea zonelor de siguranţă fără aviz; amplasarea de locuinţe, unităţi productive, depozitări, comerţ en-gros, panouri sau amenajări care reduc siguranţa circulaţiei, vizibilitatea, capacitatea drumului ori accesul pentru intervenţii şi întreţinere.
C	**Caracteristici ale parcelelor**	Nu este cazul
D	**Amplasarea faţă de aliniament**	Nu este cazul
E	**Amplasarea faţă de limitele laterale şi posterioare**	Nu este cazul
F	**Distanţe între clădiri pe aceeaşi parcelă**	Nu este cazul
G	**Amplasarea faţă de zone supuse riscurilor**	Se aplică restricţiile, servituţile şi zonele de protecţie / siguranţă stabilite prin prezentul PUG, prin planşele de reglementări şi prin avizele administratorilor sau autorităţilor competente, după caz.
H	**Circulaţii şi accesuri**	Nu este cazul
I	**Staţionarea autovehiculelor**	Interzisă pe drumurile judeţene şi comunale
J	**Înălţimea maximă admisă**	Nu este cazul
K	**Aspectul exterior al clădirilor**	Nu este cazul
L	**Echipare edilitară**	Nu este cazul
M	**Spaţii libere şi plantate**	Nu este cazul
N	**Împrejurimi**	Nu este cazul

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Indicativ	Atribut	Valoare
O	**Procent de ocupare al terenului (POTmax)**	Nu este cazul
P	**Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)**	Nu este cazul
Q	**Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)**	Zone de protecţie aferente infrastructurii rutiere reprezintă suprafeţele de teren instituite de-a lungul drumurilor publice (naţionale, judeţene şi comunale), în scopul asigurării siguranţei circulaţiei, protejării infrastructurii şi menţinerii condiţiilor optime de exploatare. Aceste zone sunt reglementate conform legislaţiei în vigoare, respectiv Ordonanţa Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările şi completările ulterioare, precum şi actelor normative subsecvente. Zona de siguranţă a drumurilor publice este cuprinsă între marginea platformei drumului şi limitele stabilite în funcţie de categoria acestuia, fiind destinată exclusiv exploatării şi întreţinerii drumului. Conform reglementărilor, aceasta are lăţimi minime orientative de aproximativ 1,50 m pentru drumurile comunale, 2,00 m pentru drumurile judeţene şi 3,00 m pentru drumurile naţionale, măsurate de la marginea exterioară a şanţurilor sau a taluzurilor.Zona de protecţie se extinde dincolo de zona de siguranţă, având rolul de a preveni afectarea drumului şi de a controla dezvoltarea construcţiilor în vecinătate. Lăţimea acesteia, măsurată de la marginea zonei de siguranţă, este de minimum 20 m pentru drumurile naţionale, 18 m pentru drumurile judeţene şi 12 m pentru drumurile comunale, conform prevederilor legale în vigoare. În aceste zone sunt instituite restricţii privind amplasarea construcţiilor, realizarea de accese, plantaţii sau alte intervenţii, fiind necesară obţinerea avizelor administratorului drumului. Scopul acestor reglementări este de a asigura funcţionarea corespunzătoare a reţelei rutiere şi de a preveni riscurile asupra participanţilor la trafic şi asupra investiţiilor existente. Se consultă planşele de reglementări U03 şi straturile GIS ZRS aferente, împreună cu anexele tematice aplicabile; UTR-ul se încadrează în următoarele ZRS-uri : ZRS13 – ZRS25 – ZRS05 – ZRS27 – ZRS09 – ZRS07 – ZRS19

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Art. 33 – UTR C1 – Centru administrativ-comunal

Tabelul 6. Reglementări sintetice

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	**C1**
	Denumire	Centru administrativ-comunal
	Zonă funcțională dominantă	ZF07
	Denumire	Zonă centrală
	Subzonă Funcțională	SZF07.1
	Denumire	Centru administrativ-comunal
A	**Descrierea Unității Teritoriale de Referință**	Reprezintă nucleul principal de organizare funcțională și administrativă al localității, fiind amplasat, de regulă, în zona centrală a satului reședință de comună. Această unitate teritorială concentrează principalele instituții publice și servicii de interes general, având un rol esențial în coordonarea activităților administrative, sociale și comunitare. Zona este caracterizată printr-un țesut relativ omogen și dens, rezultat din dezvoltarea în timp a funcțiunilor publice și de interes colectiv. Structura funcțională este dominată de clădiri administrative (primărie, instituții publice), unități de învățământ, lăcașuri de cult, servicii publice și activități comerciale de proximitate. Aceste funcțiuni sunt organizate într-un mod coerent, facilitând accesul populației și susținând rolul central al zonei în viața comunității. UTR C1 funcționează ca un veritabil centru local, reprezentând punctul principal de adunare și interacțiune socială. Spațiile publice aferente, precum piețele, scuarurile sau zonele pietonale, contribuie la consolidarea identității locului și la desfășurarea activităților comunitare, culturale și sociale. Regimul de construire este, în general, mai compact comparativ cu restul localității, reflectând importanța funcțională a zonei. Clădirile au un caracter reprezentativ, iar organizarea spațiului urmărește crearea unui cadru urban coerent și accesibil.
B1	**Utilizări admise**	Instituții și servicii publice (primărie, consiliu local, servicii publice descentralizate), funcțiuni administrative, servicii financiar-bancare, poștă, birouri și servicii profesionale, funcțiuni culturale și educative, spații pentru activități civice și de reprezentare publică, comerț și servicii de mică amploare care deservesc zona centrală, spații verzi amenajate, piețe civice, circulații pietonale și carosabile, parcaje publice și echipare edilitară aferentă;
B2	**Utilizări admise cu condiționări**	Comerț și servicii, alimentație publică, sedii de firme și birouri, locuințe de serviciu sau locuințe existente, spații pentru activități

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU | Planul Național de Redresare și Reziliență

Indicativ	Atribut	Valoare
		culturale sau sociale cu aflux de public, extinderi şi modernizări ale clădirilor existente, schimbări de destinaţie în clădiri existente, cu condiţia respectării indicatorilor urbanistici, asigurării acceselor şi parcajelor necesare, compatibilităţii cu funcţiunea administrativă dominantă şi respectării normelor de protecţie a mediului şi a vecinătăţilor.
B3	**Utilizări interzise**	Activităţi industriale sau de producţie, depozitare şi logistică, unităţi agro-zootehnice, comerţ en-gros, service auto, spălătorii auto, staţii de carburanţi sau GPL, activităţi generatoare de poluare, zgomot, vibraţii sau mirosuri, activităţi cu trafic greu, depozitări neorganizate, construcţii provizorii degradante şi orice funcţiuni incompatibile cu caracterul administrativ, reprezentativ şi civic al centrului administrativ comunal; Orice funcţiune care nu este descrisă la punctele ”B1” şi ”B2” este total interzisă
C	**Caracteristici ale parcelelor**	a) Pentru centre educaţionale. Suprafaţă minimă parcelă: 1200 mp; Pentru unităţile de învăţământ preşcolar (grădiniţe), suprafaţa terenului trebuie să asigure minimum 22 m² de teren pentru fiecare copil. Pentru unităţile de învăţământ primar, gimnazial, liceal şi profesional, suprafaţa terenului trebuie să asigure minimum 20 m² de teren pentru fiecare elev. Din punct de vedere urbanistic, suprafaţa ocupată de construcţii nu poate depăşi 25% din suprafaţa totală a terenului, iar minimum 75% din teren trebuie să rămână liber pentru curţi, terenuri de sport, spaţii verzi şi zone de recreaţie aferente unităţii de învăţământ, conform HG 525/1996, Front minim la stradă: 20 m; Adâncime minimă: 60m; b) Pentru dispensare, policlinici sau cabinete medicale fără internare, suprafaţa terenului se stabileşte în funcţie de capacitatea şi necesităţile funcţionale ale unităţii medicale, astfel încât să permită amplasarea clădirilor, realizarea acceselor pietonale şi carosabile, asigurarea locurilor de parcare, precum şi amenajarea spaţiilor verzi aferente. Dimensiunea parcelei trebuie să permită respectarea indicatorilor urbanistici stabiliţi prin documentaţiile de urbanism şi normele sanitare în vigoare. c) Pentru administraţie publică; Suprafaţă minimă parcelă: 300 mp; Front minim la stradă: 12 m; Adâncime minimă: 25.0m; d) Pentru clădiri de tip cult şi cultură. Suprafaţă minimă parcelă : 600mp, Front minim la stradă 12m; Adâncime minimă : 50.0m;
D	**Amplasarea faţă de aliniament**	Regim aliniere : conform aliniere existentă; Retragere faţă de aliniament : 3.0m faţă de străzile locale, 5.0m faţă de drumurile judeţene şi comunale
E	**Amplasarea faţă de limitele laterale şi posterioare**	Retragere laterală : H/2, dar nu mai puţin de 1.5m; Retragere posterioară : H/2, dar nu mai puţin de 3.0m;

Indicativ	Atribut	Valoare
F	**Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă**	Distanța trebuie să fie egală cu înălțimea celei mai mari clădiri de pe parcelă (la atic)
G	**Amplasarea față de zone supuse riscurilor**	Se aplică restricțiile, servituțile și zonele de protecție / siguranță stabilite prin prezentul PUG, prin planșele de reglementări și prin avizele administratorilor sau autorităților competente, după caz.
H	**Circulații și accesuri**	Accesul auto trebuie să se poată realiza dintr-un drum public; Lățime minimă acces: 3.5 m; Avize necesare: aviz administrator drum / aviz ISU
I	**Staționarea autovehiculelor**	Regim parcaje: integral în incintă; Normare parcaje (referință): Anexa nr. 5 la prezentul RLU; Pentru orice funcțiune în afară de cea de locuire, se va asigura un loc de parcare la 150 mp construiți; Parcarea se va realiza în imediata vecinătate a accesului dar nu mai aproape de 3.0 față de accesul în construcție;
J	**Înălțimea maximă admisă**	Regim maxim de înălțime: P+2E; Înălțime maximă la cornișă / atic: 10.0 m, Înălțime maximă totală: 15.0 m
K	**Aspectul exterior al clădirilor**	Aspectul exterior al clădirilor trebuie să fie adecvat funcțiunii administrative și caracterului reprezentativ al centrului comunei, contribuind la formarea unei imagini urbane coerente și de calitate. Volumetria, proporțiile, materialele și culorile fațadelor vor fi armonizate cu fondul construit existent și cu specificul arhitectural local. Se recomandă utilizarea materialelor durabile și a finisajelor de calitate (tencuieli decorative, piatră, cărămidă aparentă, lemn, metal sau alte materiale similare), evitându-se materialele precare sau improvizate; Fațadele orientate către spațiile publice, vor avea un tratament arhitectural îngrijit, cu o compoziție clară și proporții echilibrate. Se vor evita elementele arhitecturale improprii zonei rurale sau centrale (volume discordante, culori stridente, placări improprii, elemente decorative excesive); În cazul intervențiilor asupra clădirilor existente (reabilitări, extinderi sau supraetajări), aspectul exterior trebuie să fie tratat unitar și să nu afecteze imaginea urbană a zonei centrale. Instalațiile tehnice vizibile (echipamente de climatizare, antene, cabluri etc.) vor fi integrate discret în arhitectura clădirii; De asemenea, firmele, reclamele și elementele de semnalistică vor fi dimensionate și amplasate astfel încât să nu afecteze aspectul arhitectural al clădirilor și imaginea spațiului public; Pentru aspectul exterior al bisericilor din zonele rurale, trebuie să respecte specificul arhitecturii tradiționale și să se integreze armonios în peisajul satului. Se recomandă volumetrii simple, planuri tradiționale (treflat sau cruciform) și turle proporționate. Fațadele pot fi tencuite și finisate în culori deschise, precum alb sau crem, cu elemente decorative discrete. Soclul poate fi realizat din piatră, iar acoperișul din tablă fălțuită sau șindrilă în culori închise. Elementele din lemn, precum streașina sau pridvorul, contribuie la caracterul local. Se recomandă evitarea

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Indicativ	Atribut	Valoare
		materialelor moderne stridente, a culorilor intense şi a volumelor disproporţionate faţă de construcţiile din jur.
L	**Echipare edilitară**	Alimentare cu apă; Canalizare, Rețea electrică, Rețea de telecomunicaţii
O	**Procent de ocupare al terenului (POTmax)**	50%
P	**Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)**	1,5
Q	**Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)**	Se aplică restricţiile, servituţile şi zonele de protecţie / siguranţă stabilite prin prezentul PUG, prin planşele de reglementări şi prin avizele administratorilor sau autorităţilor competente, după caz.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Art. 34 – UTR C2 – Centru comunal secundar

Tabelul 7. Reglementări sintetice

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referinţă	**C2**
	Denumire	Centru comunal secundar
	Zonă funcţională dominantă	ZF07
	Denumire	Zonă centrală
	Subzonă Funcţională	SZF07.2
	Denumire	Centru comunal secundar
A	**Descrierea Unităţii Teritoriale de Referinţă**	UTR C2 (Centru comunal secundar) reprezintă o zonă cu rol de deservire locală, amplasată în poziţie centrală în cadrul unui sat aparţinător comunei, caracterizată printr-o concentrare de funcţiuni publice şi servicii, fără a include însă instituţii administrative propriu-zise. Acest tip de unitate teritorială apare, de regulă, în sate cu o anumită dinamică şi importanţă locală, unde s-a conturat în timp un nucleu funcţional distinct. Structura spaţială este definită de un ţesut relativ omogen şi dens, în care funcţiunile de interes public (educaţie, culte, servicii de proximitate, comerţ) sunt grupate într-o manieră coerentă, generând un punct de polarizare la nivel local. Deşi nu îndeplineşte rol administrativ la scară comunală, zona are o importanţă funcţională semnificativă, contribuind la organizarea vieţii cotidiene şi la deservirea populaţiei din sat şi din zonele învecinate. UTR C2 funcţionează ca un centru local secundar, constituind un punct de adunare şi interacţiune socială, unde se desfăşoară activităţi comunitare, economice şi sociale. Spaţiile publice asociate, chiar dacă de dimensiuni mai reduse, susţin acest rol prin crearea unor zone de întâlnire şi relaţionare. Un element definitoriu îl reprezintă caracterul mixt al zonei, prin inserţia locuinţelor individuale în cadrul ţesutului de servicii şi comerţ. Acestea contribuie la menţinerea unei activităţi constante şi la animarea spaţiului, fără a diminua funcţiunea principală de deservire. Comparativ cu centrul administrativ comunal, UTR C2 are o scară mai redusă şi o complexitate funcţională mai limitată, însă îşi păstrează rolul de nucleu secundar de organizare şi echilibrare a reţelei de localităţi, susţinând o dezvoltare teritorială coerentă şi policentrică.
B1	**Utilizări admise**	Instituţii şi servicii publice, servicii financiar-bancare, poştă, birouri şi servicii profesionale, funcţiuni culturale şi educative, spaţii pentru activităţi civice şi de reprezentare publică, comerţ şi servicii de mică amploare care deservesc zona centrală, spaţii verzi amenajate, pieţe civice, circulaţii pietonale şi carosabile, parcaje publice şi echipare edilitară aferentă;

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU | Planul Național de Redresare și Reziliență

B2	**Utilizări admise cu condiționări**	Comerț și servicii, alimentație publică, sedii de firme și birouri, locuințe de serviciu sau locuințe existente, spații pentru activități culturale sau sociale cu aflux de public, extinderi și modernizări ale clădirilor existente, schimbări de destinație în clădiri existente, cu condiția respectării indicatorilor urbanistici, asigurării acceselor și parcajelor necesare, compatibilității cu funcțiunea administrativă dominantă și respectării normelor de protecție a mediului și a vecinătăților.
B3	**Utilizări interzise**	Activități industriale sau de producție, depozitare și logistică, unități agro-zootehnice, comerț en-gros, service auto, spălătorii auto, stații de carburanți sau GPL, activități generatoare de poluare, zgomot, vibrații sau mirosuri, activități cu trafic greu, depozitări neorganizate, construcții provizorii degradante și orice funcțiuni incompatibile cu caracterul administrativ, reprezentativ și civic al centrului administrativ comunal; Orice funcțiune care nu este descrisă la punctele ”B1” și ”B2” este total interzisă
C	**Caracteristici ale parcelelor**	a) Pentru centre educaționale. Suprafață minimă parcelă: 1200 mp; Pentru unitățile de învățământ preșcolar (grădinițe), suprafața terenului trebuie să asigure minimum 22 m² de teren pentru fiecare copil. Pentru unitățile de învățământ primar, gimnazial, liceal și profesional, suprafața terenului trebuie să asigure minimum 20 m² de teren pentru fiecare elev. Din punct de vedere urbanistic, suprafața ocupată de construcții nu poate depăși 25% din suprafața totală a terenului, iar minimum 75% din teren trebuie să rămână liber pentru curți, terenuri de sport, spații verzi și zone de recreație aferente unității de învățământ, conform HG 525/1996, Front minim la stradă: 20 m; Adâncime minimă: 60m; b) Pentru dispensare, policlinici sau cabinete medicale fără internare, suprafața terenului se stabilește în funcție de capacitatea și necesitățile funcționale ale unității medicale, astfel încât să permită amplasarea clădirilor, realizarea acceselor pietonale și carosabile, asigurarea locurilor de parcare, precum și amenajarea spațiilor verzi aferente. Dimensiunea parcelei trebuie să permită respectarea indicatorilor urbanistici stabiliți prin documentațiile de urbanism și normele sanitare în vigoare. c) Pentru clădiri de tip cult și cultură. Suprafață minimă parcelă : 600mp, Front minim la stradă 12m; Adâncime minimă : 50.0m; d) Pentru locuințe suprafață minimă parcelă: 360 mp; Front minim la stradă: 12 m; Adâncime minimă: 30 m
D	**Amplasarea față de aliniament**	Regim aliniere : conform aliniere existentă; Retragere față de aliniament : 3.0m față de străzile locale, 5.0m față de drumurile județene și comunale
E	**Amplasarea față de limitele laterale și posterioare**	Retragere laterală : H/2, dar nu mai puțin de 1.5m; Retragere posterioară : H/2, dar nu mai puțin de 3.0m;
F	**Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă**	Distanța trebuie să fie egală cu înălțimea celei mai mari clădiri de pe parcelă (la atic)

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

G	**Amplasarea faţă de zone supuse riscurilor**	Se aplică restricţiile, servituţile şi zonele de protecţie / siguranţă stabilite prin prezentul PUG, prin planşele de reglementări şi prin avizele administratorilor sau autorităţilor competente, după caz.
H	**Circulaţii şi accesuri**	Accesul auto trebuie să se poată realiza dintr-un drum public; Lăţime minimă acces: 3.5 m; Avize necesare: aviz administrator drum / aviz ISU
I	**Staţionarea autovehiculelor**	Regim parcaje: integral în incintă; Normare parcaje (referinţă): Anexa nr. 5 la prezentul RLU; Pentru orice funcţiune în afară de cea de locuire, se va asigura un loc de parcare la 150 mp construiţi; Parcarea se va realiza în imediata vecinătate a accesului dar nu mai aproape de 3.0 faţă de accesul în construcţie;
J	**Înălţimea maximă admisă**	Regim maxim de înălţime: P+1E+M; Înălţime maximă la cornişă / atic: 10.0 m, Înălţime maximă totală: 15.0 m
K	**Aspectul exterior al clădirilor**	Aspectul exterior al clădirilor trebuie să fie adecvat funcţiunii administrative şi caracterului reprezentativ al centrului comunei, contribuind la formarea unei imagini urbane coerente şi de calitate. Volumetria, proporţiile, materialele şi culorile faţadelor vor fi armonizate cu fondul construit existent şi cu specificul arhitectural local. Se recomandă utilizarea materialelor durabile şi a finisajelor de calitate (tencuieli decorative, piatră, cărămidă aparentă, lemn, metal sau alte materiale similare), evitându-se materialele precare sau improvizate; Faţadele orientate către spaţiile publice, vor avea un tratament arhitectural îngrijit, cu o compoziţie clară şi proporţii echilibrate. Se vor evita elementele arhitecturale improprii zonei rurale sau centrale (volume discordante, culori stridente, placări improprii, elemente decorative excesive); În cazul intervenţiilor asupra clădirilor existente (reabilitări, extinderi sau supraetajări), aspectul exterior trebuie să fie tratat unitar şi să nu afecteze imaginea urbană a zonei centrale. Instalaţiile tehnice vizibile (echipamente de climatizare, antene, cabluri etc.) vor fi integrate discret în arhitectura clădirii; De asemenea, firmele, reclamele şi elementele de semnalistică vor fi dimensionate şi amplasate astfel încât să nu afecteze aspectul arhitectural al clădirilor şi imaginea spaţiului public; Pentru aspectul exterior al bisericilor din zonele rurale, trebuie să respecte specificul arhitecturii tradiţionale şi să se integreze armonios în peisajul satului. Se recomandă volumetrii simple, planuri tradiţionale (treflat sau cruciform) şi turle proporţionate. Faţadele pot fi tencuite şi finisate în culori deschise, precum alb sau crem, cu elemente decorative discrete. Soclul poate fi realizat din piatră, iar acoperişul din tablă fălţuită sau şindrilă în culori închise. Elementele din lemn, precum streaşina sau pridvorul, contribuie la caracterul local. Se recomandă evitarea materialelor moderne stridente, a culorilor intense şi a volumelor disproporţionate faţă de construcţiile din jur.
L	**Echipare edilitară**	Alimentare cu apă; Canalizare, Reţea electrică, Reţea de telecomunicaţii
O	**Procent de ocupare al**	50%

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

	terenului (POTmax)	
P	**Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)**	1,5
Q	**Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)**	Se aplică restricţiile, servituţile şi zonele de protecţie / siguranţă stabilite prin prezentul PUG, prin planşele de reglementări şi prin avizele administratorilor sau autorităţilor competente, după caz.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Art. 35 – UTR M – Zonă mixtă

Tabelul 8. Reglementări sintetice

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referinţă	**M**
	Denumire	Zonă mixtă
	Zonă funcţională dominantă	ZF08
	Denumire	Zonă mixtă
	Subzonă Funcţională	SZF08.1
	Denumire	Zonă mixtă de locuire
A	**Descrierea Unităţii Teritoriale de Referinţă**	Zonă mixtă de activităţi locale reprezintă o subzonă rurală destinată funcţiunilor complementare de interes cotidian, care deservesc în principal populaţia din proximitate. Aceasta este caracterizată printr-un amestec echilibrat de funcţiuni, incluzând locuire, comerţ de mică amploare, servicii, birouri, echipamente publice şi activităţi nepoluante, integrate în ţesutul urban existent.Structura urbană este, de regulă, omogenă, cu parcelare adaptată dezvoltărilor recente sau etapelor de extindere a localităţii, permiţând o flexibilitate funcţională şi o adaptare uşoară la nevoile comunităţii. Clădirile au regimuri de înălţime reduse sau medii şi sunt dispuse astfel încât să asigure o bună relaţie între spaţiul construit şi cel liber, cu accese directe şi vizibilitate către spaţiul public. Activităţile desfăşurate sunt preponderent de interes local, contribuind la crearea unor zone active, accesibile şi funcţionale, care susţin viaţa de zi cu zi a locuitorilor. Prin specificul său, UTR M favorizează mixitatea funcţională şi dezvoltarea unor poli de proximitate, reducând necesitatea deplasărilor şi consolidând coeziunea urbană.
B1	**Utilizări admise**	Locuinţă individuală (principal); servicii (complementar), Spaţii comerciale mici (complementar), Activităţi de agricultură (complementar), Locuinţe individuale cu etaj şi mixitate funcţională la parter
B2	**Utilizări admise cu condiţionări**	Restaurante, spaţii turistice, magazine comerciale de tip retail, servicii veterinare şi de sănătate (farmacii, cabinete veterinare) conform normelor tehnice în vigoare şi obţinerii avizelor din partea entităţilor autorizate specifice funcţionalităţi;
B3	**Utilizări interzise**	Industrie grea sau poluatoare, Depozitare logistică de mari dimensiuni, Locuinţe colective de tip bloc, Orice funcţiune care nu este descrisă la punctele ”B” şi ”C”

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Indicativ	Atribut	Valoare
C	**Caracteristici ale parcelelor**	a) Suprafaţă minimă parcelă: 480 mp; b) Front minim la stradă: 12 m; c) Adâncime minimă: 40 m
D	**Amplasarea faţă de aliniament**	Regim aliniere : conform aliniere existentă; Retragere faţă de aliniament : 3.0m faţă de străzile locale, 5.0m faţă de drumurile judeţene şi comunale
E	**Amplasarea faţă de limitele laterale şi posterioare**	Retragere laterală : H/2, dar nu mai puţin de 1.5m; Retragere posterioară: H/2, dar nu mai puţin de 3.0m;
F	**Distanţe între clădiri pe aceeaşi parcelă**	Distanţa trebuie să fie egală cu înălţimea celei mai mari clădiri de pe parcelă (la atic)
G	**Amplasarea faţă de zone supuse riscurilor**	Se aplică restricţiile, servituţile şi zonele de protecţie / siguranţă stabilite prin prezentul PUG, prin planşele de reglementări şi prin avizele administratorilor sau autorităţilor competente, după caz.
H	**Circulaţii şi accesuri**	Accesul auto trebuie să se poată realiza dintr-un drum public; Lăţime minimă acces: 3.5 m; Avize necesare: aviz administrator drum / aviz ISU
I	**Staţionarea autovehiculelor**	Regim parcaje: integral în incintă; Normare parcaje (referinţă): Anexa nr. 5 la prezentul RLU; Pentru orice funcţiune în afară de cea de locuire, se va asigura un loc de parcare la 150 mp construiţi; Parcarea se va realiza în imediata vecinătate a accesului dar nu mai aproape de 3.0 faţă de accesul în construcţie;
J	**Înălţimea maximă admisă**	Regim maxim de înălţime: P+1E+M; Înălţime maximă la cornişă / atic: 10.0 m, Înălţime maximă totală: 15.0 m
K	**Aspectul exterior al clădirilor**	Conform specificului locului; Interzicerea utilizării de materiale stridente, lucioase, culori neintegrate în peisajul local. Acoperişul va fi (după caz) sub aceeaşi formă ca a următoarelor 2 imobile vecine de pe laturile vestice respectiv estice ale imobilului. În cazul în care imobilele învecinate au o modalitate de acoperire diferită, se va opta pentru una din variantele existente
L	**Echipare edilitară**	Alimentare cu apă; Canalizare, Reţea electrică, Reţea de telecomunicaţii
M	**Spaţii libere şi plantate**	Se va opta pentru 20% din suprafaţa parcelei ca fiind spaţii verzi amenajate
N	**Împrejmuiri**	Împrejmuirile către spaţiul public vor avea un aspect unitar şi reprezentativ Se vor realiza, de regulă, din garduri transparente sau semitransparente (metal, lemn, combinaţii metal-lemn), montate pe un soclu opac din zidărie sau beton tencuit. Forma şi structura

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Indicativ	Atribut	Valoare
		împrejmuirilor vor fi simple, cu elemente verticale sau grilaje decorative discrete, evitându-se modelele masive sau ornamentația excesivă.; Soclul va avea o înălțime de aproximativ 0,30–0,60 m, iar înălțimea totală a împrejmuirii către stradă va fi, de regulă, 1,20–1,80 m. Sunt permise materiale precum metalul, lemnul, zidăria tencuită, piatra sau combinații ale acestora, cu finisaje de calitate și culori neutre.; Se interzic împrejmuirile din panouri prefabricate din beton nefinisat, tablă ondulată, plasă metalică neprotejată sau alte materiale improprii, precum și realizarea unor garduri opace sau cu înălțimi excesive care afectează imaginea spațiului public.
O	**Procent de ocupare al terenului (POTmax)**	40%
P	**Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)**	0,8
Q	**Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)**	Se consultă planșele de reglementări U03 și straturile GIS ZRS aferente, împreună cu anexele tematice aplicabile; UTR-ul se încadrează în următoarele ZRS-uri :ZRS13 – ZRS07,

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Art. 36 – UTR Li – Locuințe individuale cu regim redus

Tabelul 9. Reglementări sintetice

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	**Li**
	Denumire	Locuințe individuale cu regim redus de înălțime
	Zonă funcțională dominantă	ZF11
	Denumire	Zona de locuințe și funcțiuni complementare
	Subzonă Funcțională	SZF11.1
	Denumire	Locuințe individuale cu regim redus de înălțime
A	**Descrierea Unității Teritoriale de Referință**	Este amplasat în proximitatea zonei centrale a localității, reprezentând un nucleu funcțional și spațial consolidat, caracterizat printr-un țesut rural preexistent, relativ coerent, dar cu evoluții organice în timp. Structura parcelară reflectă specificul așezărilor rurale, cu loturi de dimensiuni variabile, fronturi discontinue și o relație directă între locuință și spațiile gospodărești. Zona se definește printr-o așezare rurală cu caracter netradițional, în care fondul construit existent nu urmează în mod strict tiparele vernaculare clasice, ci integrează intervenții și extinderi succesive. Astfel, se conturează un cadru flexibil, ce permite inserția unor funcțiuni complementare locuirii, precum comerțul de proximitate, servicii sau activități mici nepoluante, contribuind la vitalitatea zonei centrale.Arhitectura este una mixtă, rezultată din suprapunerea mai multor etape de dezvoltare, combinând elemente tradiționale cu influențe contemporane și intervenții recente. Se remarcă un eclectism specific mediului rural în transformare, în care coexistă volume simple, acoperișuri în două sau patru ape, alături de construcții modernizate sau reinterpretări ale stilului tradițional.Regimul redus de înălțime, predominant P și P+1, menține o scară umană și o integrare armonioasă în contextul local, asigurând un echilibru între conservarea identității rurale și adaptarea la cerințele actuale de locuire și dezvoltare.
B1	**Utilizări admise**	Locuință individuală (principal) Mici servicii (complementar), Spații comerciale mici (complementar)
B2	**Utilizări admise cu condiționări**	Pensiune agroturistică: admisă cu condiția elaborării unui PUD și obținerii avizului specific de la autoritatea competentă în turism.
B3	**Utilizări interzise**	Industrie grea sau poluatoare, Depozitare logistică de mari dimensiuni, Locuințe colective de tip bloc, Orice funcțiune care nu este descrisă la punctele ”B1” și ”B2”

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Indicativ	Atribut	Valoare
C	**Caracteristici ale parcelelor**	a) Suprafaţă minimă parcelă: 360 mp; b) Front minim la stradă: 12 m; c) Adâncime minimă: 30 m. Pentru parcele cu o suprafaţă mai mică de 360mp se va elabora PUD pentru a justifica retragerile faţă de aliniament în cazul în care imobilul este deservit de un Drum naţional sau Drum Judeţean
D	**Amplasarea faţă de aliniament**	Regim aliniere : conform aliniere existentă; Dacă alinierea existentă (egală la minim 3 imobile) nu este constantă se va opta pentru o retragere faţă de aliniament de minim 5.0m . În cazul în care imobilul este accesibil dintr-un drum naţional / judeţean / comunal se va opta pentru avizul din partea administratorului drumului la nivel de obţinere de autorizaţie de construire.
E	**Amplasarea faţă de limitele laterale şi posterioare**	Retragere laterală : H/2, dar nu mai puţin de 3.0m; Retragere posterioară : H/2, dar nu mai puţin de 5.0m. Dacă vecinătăţile prezintă un regim de construire înşiruit sau cuplat, imobilul în cauză se va adapta la context, regimul de construire fiind asemenea cu a imobilului din vecinătatea vestică respectiv estică
F	**Distanţe între clădiri pe aceeaşi parcelă**	Distanţa trebuie să fie egală cu înălţimea celei mai mari clădiri de pe parcelă (la atic), dar nu mai puţin de 3m.
G	**Amplasarea faţă de zone supuse riscurilor**	Se va studia punctul ”Q”
H	**Circulaţii şi accesuri**	Accesul auto trebuie să se poată realiza dintr-un drum public; Lăţime minimă acces: 3.5 m; Avize necesare: aviz administrator drum / aviz ISU
I	**Staţionarea autovehiculelor**	Regim parcaje: integral în incintă; Normare parcaje (referinţă): Anexa nr. 5 la prezentul RLU
J	**Înălţimea maximă admisă**	Regim maxim de înălţime: P+1E; Înălţime maximă la cornişă / atic: 7.0 m, Înălţime maximă totală: 9.0 m
K	**Aspectul exterior al clădirilor**	Conform specificului locului; Interzicerea utilizării de materiale stridente, lucioase, culori neintegrate în peisajul local. Acoperişul va fi (după caz) sub aceeaşi formă ca a următoarelor 2 imobile vecine de pe laturile vestice respectiv estice ale imobilului. În cazul în care imobilele învecinate au o modalitate de acoperire diferită, se va opta pentru una din variantele existente.
L	**Echipare edilitară**	Alimentare cu apă; Canalizare, Reţea electrică, Reţea de telecomunicaţii
M	**Spaţii libere şi plantate**	Procent minim de spaţii verzi şi plantate: 30% din suprafaţa totală a parcelei. Suprafeţele vegetate ale grădinilor, livezilor şi curţilor se evidenţiază în bilanţul parcelei în condiţiile Anexei nr. 6. Aleile, parcajele şi platformele neplantate nu se includ în procentul minim de spaţii verzi, chiar dacă sunt realizate din materiale permeabile. Amenajarea parcelei va urmări păstrarea

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Indicativ	Atribut	Valoare
		vegetației existente și limitarea suprafețelor mineralizate la necesarul funcțional.
N	**Împrejmuiri**	Integral pe conturul parcelei; Înălțime maximă împrejmuire 1,8m. Împrejmuirea trebuie să fie asemănătoare la nivel de material și de structura cu a vecinătăților imediate. În cazul în care se propune o altă împrejmuire a imobilului autoritățile locale vor fi notificate și vor oferi confirmarea privind decizia de împrejmuire.
O	**Procent de ocupare al terenului (POTmax)**	40%
P	**Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)**	0,8
Q	**Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)**	Se consultă planșele de reglementări U03 și straturile GIS ZRS aferente, împreună cu anexele tematice aplicabile; UTR-ul se încadrează în următoarele ZRS-uri :ZRS13 – ZRS07 – ZRS05 – ZRS25 -ZRS27 – ZRS19

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Art. 37. – UTR Le – Locuințe individuale context rural

Tabelul 10. Reglementări sintetice

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referinţă	**Le**
	Denumire	Locuințe individuale în context rural
	Zonă funcţională dominantă	ZF11
	Denumire	Zona de locuințe și funcțiuni complementare
	Subzonă Funcţională	SZF11.2
	Denumire	Locuințe individuale în context rural
A	**Descrierea Unităţii Teritoriale de Referinţă**	Este amplasat în zonele de extremitate ale intravilanului, având rol de tranziție între spațiul construit al localității și teritoriul agricol din extravilan. Acest areal funcționează ca o zonă tampon, asigurând o trecere graduală de la mediul locuibil la cel productiv, specific activităților agricole. Țesutul este de tip rural periferic, caracterizat prin parcelări mai aerisite și o ocupare mai redusă a terenului, în comparație cu vatra satului. Funcțiunea dominantă este locuirea individuală, completată de activități conexe gospodărești, precum cultivarea terenului sau creșterea animalelor de mici dimensiuni, desfășurate într-un mod nepoluant și destinate în principal uzului propriu. Fondul construit este relativ recent, evidențiind o etapă de dezvoltare mai nouă a localității. Arhitectura este simplă, cu influențe moderne, fără o accentuare a elementelor tradiționale, fiind orientată mai degrabă spre funcționalitate decât spre expresie stilistică. Construcțiile au, în general, regim de înălțime scăzut (P sau P+1) și sunt însoțite frecvent de anexe gospodărești, integrate în cadrul parcelei. Regimul de construire este predominant izolat, favorizând o relație directă cu terenul și spațiile verzi din jur, deși pot exista punctual și alte tipuri de amplasare. În ansamblu, zona reflectă un caracter rural contemporan, adaptat nevoilor actuale de locuire și exploatare agricolă de mică intensitate.
B1	**Utilizări admise**	Locuință individuală (principal) Spații comerciale mici (complementar) Activități de agricultură pentru consum propriu
B2	**Utilizări admise cu condiționări**	Pensiune agroturistică: admisă cu condiția elaborării unui PUD și obținerii avizului specific de la autoritatea competentă în turism. Creștere de animale într-un context nepoluant cu avizul organelor de specialitate
B3	**Utilizări interzise**	Industrie grea sau poluatoare, Depozitare logistică de mari dimensiuni, Locuințe colective de tip bloc, Orice funcțiune care nu este descrisă la punctele ”B1” și ”B2”

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

C	**Caracteristici ale parcelelor**	a) Suprafaţă minimă parcelă: 480 mp; b) Front minim la stradă: 12 m; c) Adâncime minimă: 40 m. Pentru parcele cu o suprafaţă mai mică de 360mp se va elabora PUD pentru a justifica retragerile faţă de aliniament în cazul în care imobilul este deservit de un Drum naţional sau Drum Judeţean
D	**Amplasarea faţă de aliniament**	Regim aliniere : conform aliniere existentă; Dacă alinierea existentă (egală la minim 3 imobile) nu este constantă se va opta pentru o retragere faţă de aliniament de minim 5.0m . În cazul în care imobilul este accesibil dintr-un drum naţional / judeţean / comunal se va opta pentru avizul din partea administratorului drumului la nivel de obţinere de autorizaţie de construire.
E	**Amplasarea faţă de limitele laterale şi posterioare**	Retragere laterală : H/2, dar nu mai puţin de 3.0m; Retragere posterioară : H/2, dar nu mai puţin de 5.0m. Dacă vecinătăţile prezintă un regim de construire înşiruit sau cuplat, imobilul în cauză se va adapta la context, regimul de construire fiind asemenea cu a imobilului din vecinătatea vestică respectiv estică
F	**Distanţe între clădiri pe aceeaşi parcelă**	Distanţa trebuie să fie egală cu înălţimea celei mai mari clădiri de pe parcelă (la atic), dar nu mai puţin de 3m.
G	**Amplasarea faţă de zone supuse riscurilor**	Se va studia punctul ”Q”
H	**Circulaţii şi accesuri**	Accesul auto trebuie să se poată realiza dintr-un drum public; Lăţime minimă acces: 3.5 m; Avize necesare: aviz administrator drum / aviz ISU
I	**Staţionarea autovehiculelor**	Regim parcaje: integral în incintă; Normare parcaje (referinţă): Anexa nr. 5 la prezentul RLU
J	**Înălţimea maximă admisă**	Regim maxim de înălţime: P+1E; Înălţime maximă la cornişă / atic: 7.0 m, Înălţime maximă totală: 9.0 m
K	**Aspectul exterior al clădirilor**	Conform specificului locului; Interzicerea utilizării de materiale stridente, lucioase, culori neintegrate în peisajul local. Acoperişul va fi (după caz) sub aceeaşi formă ca a următoarelor 2 imobile vecine de pe laturile vestice respectiv estice ale imobilului. În cazul în care imobilele învecinate au o modalitate de acoperire diferită, se va opta pentru una din variantele existente.
L	**Echipare edilitară**	Alimentare cu apă; Canalizare, Reţea electrică, Reţea de telecomunicaţii
M	**Spaţii libere şi plantate**	Procent minim de spaţii verzi şi plantate: 40% din suprafaţa totală a parcelei. Amenajarea spaţiilor libere va urmări păstrarea caracterului rural al gospodăriei, prin integrarea grădinilor, livezilor, suprafeţelor înierbate şi plantaţiilor de arbori şi arbuşti. Suprafeţele vegetate se evidenţiază în bilanţul parcelei în condiţiile Anexei nr. 6. Aleile, parcajele şi platformele neplantate

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

		nu se includ în procentul minim de spaţii verzi, chiar dacă sunt realizate din materiale permeabile.
N	**Împrejmuiri**	Integral pe conturul parcelei; Înălţime maximă împrejmuire 1,8m. Împrejmuirea trebuie să fie asemănătoare la nivel de material şi de structura cu a vecinătăţilor imediate. În cazul în care se propune o altă împrejmuire a imobilului autorităţile locale vor fi notificate şi vor oferi confirmarea privind decizia de împrejmuire.
O	**Procent de ocupare al terenului (POTmax)**	30%
P	**Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)**	0,6
Q	**Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)**	Se consultă planşele de reglementări U03 şi straturile GIS ZRS aferente, împreună cu anexele tematice aplicabile; UTR-ul se încadrează în următoarele ZRS-uri : ZRS05 – ZRS13 – ZRS14 – ZRS25 – ZRS19 – ZRS27

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Art. 38 – UTR Svs – Spaţii verzi publice

Tabelul 11. Reglementări sintetice

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referinţă	**Svs**
	Denumire	Spaţii verzi publice
	Zonă funcţională dominantă	ZF14
	Denumire	Zonă spaţii verzi, sport şi agrement
	Subzonă Funcţională	SZF14.1/SZF14.3
	Denumire	Spaţii verzi publice / zone verzi de protecţie
A	**Descrierea Unităţii Teritoriale de Referinţă**	Spaţiile verzi publice (SZF14.1 aferent ZF14 – zonă spaţii verzi, sport şi agrement) reprezintă subzona destinată exclusiv amenajărilor peisagistice şi spaţiilor verzi de interes public, având rolul de a asigura recreerea pasivă, îmbunătăţirea microclimatului urban şi echilibrul ecologic. Aceasta include parcuri, grădini publice, scuaruri şi alte amenajări similare.
B1	**Utilizări admise**	Sunt permise lucrări de amenajare şi întreţinere a spaţiilor verzi, plantări, regenerări vegetale, mobilier urban (bănci, pergole, fântâni), alei pietonale, piste pentru biciclete, locuri de joacă pentru copii şi zone de relaxare. Se permit lucrări de echipare edilitară.
B2	**Utilizări admise cu condiţionări**	Se pot amplasa construcţii uşoare pentru activităţi culturale, agrement, grupuri sanitare şi chioşcuri, numai cu documentaţie de urbanism şi cu respectarea limitei de max. 10% ocupare din suprafaţa totală, conform Legii nr. 24/2007. Amplasarea în zone de protecţie a drumurilor se face cu avizul administratorului.
B3	**Utilizări interzise**	Locuinţe, industrie, depozitare, construcţii permanente de mari dimensiuni, parcări extinse şi orice utilizări care reduc suprafaţa de spaţiu verde.
C	**Caracteristici ale parcelelor**	Forma şi dimensiunea parcelelor se stabilesc prin documentaţii de urbanism, urmărindu-se continuitatea spaţiilor verzi şi accesul public.
D	**Amplasarea faţă de aliniament**	Retragere minimă 3.0 m
E	**Amplasarea faţă de limitele**	Retragere minimă 3.0 m

Finanţat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Naţional de Redresare şi Reziliență

Indicativ	Atribut	Valoare
	laterale şi posterioare	
F	**Distanţe între clădiri pe aceeaşi parcelă**	Minim egală cu înălţimea clădirii celei mai înalte
G	**Amplasarea faţă de zone supuse riscurilor**	Conform legislaţiei în vigoare
H	**Circulaţii şi accesuri**	Acces pietonal obligatoriu; acces auto limitat pentru întreţinere; lăţime minimă acces 3.5 m
I	**Staţionarea autovehiculelor**	Parcaje la periferie; evitarea ocupării spaţiului verde; conform RLU
J	**Înălţimea maximă admisă**	P
K	**Aspectul exterior al clădirilor**	Integrare în peisaj; materiale naturale; fără culori stridente
L	**Echipare edilitară**	Alimentare cu apă; canalizare; energie electrică; telecomunicaţii
M	**Spaţii libere şi plantate**	Minim 90% spaţiu verde
N	**Împrejmuiri**	Împrejmuiri transparente sau gard viu
O	**Procent de ocupare al terenului (POTmax)**	5%
P	**Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)**	0,05
Q	**Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)**	Nu este cazul

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Art. 39 – UTR Svp – Spaţii destinate sportului şi agrementului

Tabelul 12. Reglementări sintetice

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referinţă	**Svp**
	Denumire	Spaţii destinate sportului şi agrementului
	Zonă funcţională dominantă	ZF14
	Denumire	Zonă spaţii verzi, sport şi agrement
	Subzonă Funcţională	SZF14.2
	Denumire	Spaţii destinate sportului şi agrementului
A	**Descrierea Unităţii Teritoriale de Referinţă**	Spaţiile destinate sportului şi agrementului (SZF14.2 aferent ZF14 – zonă spaţii verzi, sport şi agrement) reprezintă subzona destinată amenajărilor sportive, activităţilor de agrement şi loisir, precum şi dotărilor uşoare compatibile cu spaţiile verzi. Intervenţiile se realizează cu respectarea regimului de protecţie a spaţiilor verzi, a acceselor, a siguranţei utilizatorilor şi a avizelor aplicabile.
B1	**Utilizări admise**	Este permisă autorizarea lucrărilor specifice de amenajare şi întreţinere a spaţiilor verzi, precum şi amplasarea de spaţii de joacă pentru copii în orice subzonă funcţională. De asemenea, este permisă amplasarea panourilor publicitare care se integrează în atmosfera generală urbană şi realizarea lucrărilor de echipare tehnico-edilitară. Pot fi autorizate construcţii şi amenajări destinate activităţilor de loisir, sport şi agrement . Pot fi amplasate funcţiuni specifice parcurilor, precum bănci, alei, pergole, oglinzi de apă, fântâni arteziene şi mobilier urban. Construcţiile neautorizate amplasate pe spaţiile verzi se demolează, iar terenul se aduce la starea iniţială, cheltuielile aferente fiind suportate de proprietarul construcţiei, conform art. 9 alin. (1) din Legea nr. 24/2007. Se autorizează construcţie de terenuri sportive şi baze sportive:
B2	**Utilizări admise cu condiţionări**	Autorizarea executării construcţiilor din zona de protecţie a drumurilor publice este permisă numai cu avizul de specialitate al deţinătorului drumului. Se pot amenaja locuri speciale pentru picnic exclusiv în arealele special amenajate, conform legislaţiei în vigoare. Pe spaţiile verzi se pot amplasa alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc şi odihnă, construcţii pentru expoziţii şi activităţi culturale, construcţii uşoare pentru comerţ şi alimentaţie publică, grupuri sanitare şi spaţii pentru întreţinere, numai în baza unei documentaţii de urbanism pentru întreaga suprafaţă a spaţiului verde şi cu condiţia ca suprafaţa cumulată a acestor obiective să nu depăşească 10% din suprafaţa totală a spaţiului verde, conform art. 18 alin. (7) din Legea nr.

Indicativ	Atribut	Valoare
		24/2007. Transplantarea arborilor şi arbuştilor se realizează numai cu acordul administraţiei publice locale şi al Agenţiei pentru Protecţia Mediului competente, conform art. 9 alin. (2) din Legea nr. 24/2007.
B3	**Utilizări interzise**	Industrie grea sau poluatoare, Depozitare logistică de mari dimensiuni, Locuinţe colective de tip bloc şi individuale, Orice funcţiune care nu este descrisă la punctele ”B” şi ”C”
C	**Caracteristici ale parcelelor**	Forma şi dimensiunile parcelelor se stabilesc de către Primărie în funcţie de necesităţile dotării şi prin proiectul de specialitate;Amenajările aferente sunt definite prin standarde tehnice şi regulamente ale federaţiilor sportive, utilizate în practică şi în documentaţiile de urbanism. Dimensiuni uzuale pentru terenuri de sport în aer liber: - teren fotbal: 90–120 m lungime şi 45–90 m lăţime (uzual 105 x 68 m pentru competiţii); - teren minifotbal: aproximativ 40 x 20 m; - teren tenis: 23,77 x 10,97 m (dublu); - teren baschet: 28 x 15 m; - teren handbal: 40 x 20 m; - teren volei: 18 x 9 m. Pentru amplasarea urbanistică, este obligatoriu să se prevadă şi zone de siguranţă în jurul terenului (de regulă 2–5 m), precum şi spaţii pentru circulaţii, echipamente şi eventuale tribune. Dimensiunile exacte se stabilesc în funcţie de nivelul de utilizare (recreativ sau competiţional) şi trebuie corelate cu normativele specifice fiecărui sport.
D	**Amplasarea faţă de aliniament**	Orice intervenţie asupra parcelei se va retrage cu 3.0m faţă de limita cadastrală
E	**Amplasarea faţă de limitele laterale şi posterioare**	Orice intervenţie asupra parcelei se va retrage cu 3.0m faţă de limita cadastrală
F	**Distanţe între clădiri pe aceeaşi parcelă**	Distanţa trebuie să fie egală cu înălţimea celei mai mari clădiri de pe parcelă (la atic)
G	**Amplasarea faţă de zone supuse riscurilor**	Se aplică regimul de riscuri şi servituţi incident potrivit planşelor PUG, Anexei 5 şi avizelor de specialitate; pentru seismicitate şi îngheţ se aplică regulile generale valabile la nivelul întregului UAT.
H	**Circulaţii şi accesuri**	Accesul auto trebuie să se poată realiza dintr-un drum public; Lăţime minimă acces: 3.5 m; Avize necesare: aviz administrator drum / aviz

Indicativ	Atribut	Valoare
		ISU. Se va urmări asigurarea unor fluxuri funcţionale distincte pentru vizitatori, angajaţi şi activităţi de aprovizionare/distribuţie.
I	**Staţionarea autovehiculelor**	Regim parcaje: integral în incintă; Normare parcaje (referinţă): Anexa nr. 5 la prezentul RLU; Se va asigura un loc de parcare la 100 mp amenajaţi de spaţiu verde; Parcarea se va realiza în imediata vecinătate a accesului cu o retragere de 1.0m faţă de aliniament. Perimetral parcării se va asigura un culoar de minim 1.0m destinat circulaţiei pietonale;
J	**Înălţimea maximă admisă**	Regim maxim de înălţime: P
K	**Aspectul exterior al clădirilor**	Conform specificului locului; Interzicerea utilizării de materiale stridente, lucioase, acoperişuri tip terasă, culori neintegrate în peisajul local;
L	**Echipare edilitară**	Alimentare cu apă; Canalizare, Reţea electrică, Reţea de telecomunicaţii
M	**Spaţii libere şi plantate**	Se va asigura un minim de 30% de spaţiu verde plantat
N	**Împrejmuiri**	Se recomandă realizarea unor împrejmuiri transparente sau din garduri vii.
O	**Procent de ocupare al terenului (POTmax)**	5%
P	**Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)**	0,05
Q	**Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)**	Se aplică restricţiile, servituţile şi zonele de protecţie / siguranţă stabilite prin prezentul PUG, prin planşele de reglementări şi prin avizele administratorilor sau autorităţilor competente, după caz.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Art. 40 – UTR Gc – Gospodărie comunală – Cimitire

Tabelul 13. Reglementări sintetice

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referinţă	Gc
	Denumire	Gospodărie comunală - Cimitire
	Zonă funcţională dominantă	ZF13
	Denumire	Zona gospodăriilor comunale
	Subzonă Funcţională	SZF13.1-SZF13.2
	Denumire	Cimitire / depozite deşeuri
A	**Descrierea Unităţii Teritoriale de Referinţă**	Cimitire reprezintă zona destinată activităţilor de înhumare şi comemorare, având rolul de a asigura spaţiile necesare pentru servicii funerare, în condiţii de respect faţă de mediul construit şi de cerinţele de sănătate publică. Din punct de vedere urbanistic, această subzonă include parcele de înhumare, alei şi circulaţii interne, spaţii verzi de reculegere, precum şi construcţii şi amenajări aferente. Sunt admise construcţii de tip cult, precum capele, biserici sau paraclise, destinate desfăşurării serviciilor religioase, alături de spaţii administrative, anexe tehnice şi facilităţi pentru întreţinerea şi funcţionarea cimitirului. Organizarea zonei se realizează controlat, cu asigurarea acceselor, zonelor de protecţie şi integrării în contextul urban şi peisager.
B1	**Utilizări admise**	- terenuri destinate înhumării (morminte, cavouri, urne); - alei şi circulaţii interne pietonale şi carosabile pentru deservirea cimitirului; - spaţii verzi şi zone de reculegere, amenajate peisager; - construcţii de tip cult, precum capele, biserici, paraclise, destinate serviciilor religioase; - spaţii pentru ceremonii funerare şi servicii conexe (săli de priveghi); - anexe tehnice şi gospodăreşti (depozite unelte, spaţii întreţinere); - spaţii administrative pentru gestionarea cimitirului; - puncte de apă, iluminat public şi alte echipamente tehnico-edilitare; - parcaje şi accese pentru vizitatori şi servicii funerare.
B2	**Utilizări admise cu condiţionări**	Crematoriile pot fi admise condiţionat de amplasarea la distanţe corespunzătoare faţă de zonele de locuire, realizarea studiilor de impact asupra mediului şi sănătăţii populaţiei, precum şi dotarea cu sisteme performante de filtrare a emisiilor şi control al noxelor, astfel încât să nu genereze disconfort. Extinderile de cimitire existente pot fi admise condiţionat de asigurarea zonelor de protecţie sanitară conform legislaţiei în vigoare, de existenţa studiilor hidrogeologice care să demonstreze lipsa riscului de contaminare a pânzei freatice şi de integrarea peisageră a noilor suprafeţe. Construcţiile de cult de dimensiuni mai mari (biserici, capele extinse) pot fi

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU | Planul Național de Redresare și Reziliență

Indicativ	Atribut	Valoare
		admise condiţionat de asigurarea locurilor de parcare, organizarea circulaţiilor şi evitarea suprasolicitării infrastructurii locale, precum şi de integrarea arhitecturală în ansamblul cimitirului. Spaţiile pentru servicii funerare extinse (săli de ceremonii, spaţii administrative dezvoltate) pot fi admise condiţionat de organizarea fluxurilor funcţionale, separarea circulaţiilor pietonale de cele auto şi limitarea impactului asupra zonelor învecinate. Parcajele de capacitate mare pot fi admise condiţionat de amplasarea astfel încât să nu afecteze zonele de reculegere şi de asigurarea unui acces controlat, fără a genera disconfort pentru vecinătăţi. Admiterea acestor funcţiuni este condiţionată de obţinerea avizelor specifice (DSP, mediu) şi de demonstrarea respectării normelor sanitare şi urbanistice aplicabile.
B3	**Utilizări interzise**	Sunt interzise activităţile industriale poluante sau cu impact major asupra mediului şi locuire. Totodată orice funcţiune care nu este descrisă la punctele ”B” şi ”C”
C	**Caracteristici ale parcelelor**	Forma şi dimensiunile parcelelor se stabilesc de către Primărie în funcţie de necesităţile dotării şi prin proiectul de specialitate;
D	**Amplasarea faţă de aliniament**	Retragere faţă de aliniament : 5.0m
E	**Amplasarea faţă de limitele laterale şi posterioare**	Retragere laterală : H/2, dar nu mai puţin de 1.5m; Retragere posterioară : H/2, dar nu mai puţin de 3.0m;
F	**Distanţe între clădiri pe aceeaşi parcelă**	Distanţa trebuie să fie egală cu înălţimea celei mai mari clădiri de pe parcelă (la atic)
G	**Amplasarea faţă de zone supuse riscurilor**	Se aplică regimul de riscuri şi servituţi incident potrivit planşelor PUG, Anexei 5 şi avizelor de specialitate; pentru seismicitate şi îngheţ se aplică regulile generale valabile la nivelul întregului UAT.
H	**Circulaţii şi accesuri**	Accesul auto trebuie să se poată realiza dintr-un drum public; Lăţime minimă acces: 3.5 m; Avize necesare: aviz administrator drum / aviz ISU. Se va urmări asigurarea unor fluxuri funcţionale distincte pentru vizitatori, angajaţi şi activităţi de aprovizionare/distribuţie.
I	**Staţionarea autovehiculelor**	Regim parcaje: integral în incintă; Normare parcaje (referinţă): Anexa nr. 5 la prezentul RLU
J	**Înălţimea maximă admisă**	Regim maxim de înălţime: P

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Indicativ	Atribut	Valoare
K	**Aspectul exterior al clădirilor**	Conform specificului locului; Interzicerea utilizării de materiale stridente, lucioase, acoperişuri tip terasă, culori neintegrate în peisajul local;
L	**Echipare edilitară**	Alimentare cu apă; Canalizare, Rețea electrică, Rețea de telecomunicații
M	**Spaţii libere şi plantate**	Se va avea în vedere rezervarea unor suprafeţe destinate amenajării cimitirelor cu spaţii verzi, respectând minim 20% din suprafaţa zonei; Cimitirele vor fi împrejmuite cu gard şi o perdea de arbori. Între morminte şi gardul cimitirului va fi lăsată o zonă liberă de 3,5m;
N	**Împrejmuiri**	Împrejmuirile la drumurile publice ale cimitirului sunt obligatorii şi nu trebuie să depăşească înălţimea de 2 m măsuraţi de la nivelul trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăşi 2,5 m. Partea opacă a împrejmuirii va avea înălţimea maximă de 1 m măsurată de la nivelul trotuarului. Aspectul împrejmuirii se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al clădirilor. Se recomandă realizarea de împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu.
O	**Procent de ocupare al terenului (POTmax)**	20%
P	**Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)**	0,4
Q	**Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)**	Conform Ordinului Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă şi sănătate publică, zona de protecţie sanitară pentru cimitire este de minimum 50 m faţă de zonele de locuit, măsurată de la limita cimitirului. În situaţiile în care condiţiile hidrogeologice sunt nefavorabile sau există risc de contaminare a pânzei freatice, această distanţă poate fi majorată pe baza studiilor de specialitate (studiu hidrogeologic şi aviz DSP). Amplasarea cimitirelor şi extinderea acestora sunt condiţionate de respectarea acestei zone de protecţie, precum şi de demonstrarea că nu există impact negativ asupra surselor de apă, solului şi sănătăţii populaţiei.. Se consultă planşele de reglementări U03 şi straturile GIS ZRS aferente, împreună cu anexele tematice aplicabile; UTR-ul se încadrează în următoarele ZRS-uri : ZRS19 – ZRS13

Art. 41 – UTR E – Echipare tehnico-edilitare

Tabelul 14. Reglementări sintetice

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referinţă	E
	Denumire	Echipare tehnico-edilitară
	Zonă funcţională dominantă	ZF05
	Denumire	Echipare tehnico-edilitară
	Subzonă Funcţională	Nu este cazul
	Denumire	Infrastructură tehnico-edilitară majoră
A	**Descrierea Unităţii Teritoriale de Referinţă**	Zone destinate infrastructurii tehnico-edilitare. În cadrul UTR se disting: (i) incinte şi construcţii tehnice majore, precum staţii electrice, staţii de epurare şi alte obiective similare; (ii) posturi de transformare de distribuţie, inclusiv posturi aeriene pe stâlpi şi posturi amplasate în anvelopă sau cabină, împreună cu instalaţiile şi racordurile aferente. Regulile de amplasare pentru posturile de transformare se aplică diferenţiat faţă de cele pentru incintele şi clădirile tehnice majore. Reţelele liniare se pot amplasa şi în alte UTR-uri, cu respectarea servituţilor şi condiţiilor tehnice aplicabile.
B1	**Utilizări admise**	Reţele de apă potabilă (captări, staţii de pompare), staţii de epurare, posturi de transformare, clădiri de operare şi mentenanţă, reţele de racord şi incintă, împrejmuiri de siguranţă.
B2	**Utilizări admise cu condiţionări**	Nu se admit alte funcţiuni. Orice funcţiune nereglementată explicit poate fi acceptată numai pe baza unui studiu de risc tehnologic şi impact asupra mediului, cu respectarea normativelor specifice şi aprobare prin PUZ, dacă este cazul.
B3	**Utilizări interzise**	Locuinţe de orice tip, funcţiuni comerciale, servicii, instituţii publice, învăţământ, sănătate, cult, agrement şi sport, precum şi orice utilizare care nu deserveşte direct infrastructura tehnico-edilitară.
C	**Caracteristici ale parcelelor**	Pentru incintele tehnice majore, dimensiunile terenului se stabilesc în funcţie de tema de proiectare şi de condiţiile specifice investiţiei. Pentru posturile de transformare de distribuţie nu se instituie o suprafaţă minimă generală a parcelei; terenul rezervat trebuie să permită amplasarea instalaţiei, accesul pentru exploatare şi intervenţie, realizarea racordurilor şi respectarea zonelor de protecţie

Indicativ	Atribut	Valoare
		şi de siguranţă, potrivit tipului constructiv şi soluţiei avizate de operatorul de distribuţie.
D	**Amplasarea faţă de aliniament**	Pentru clădirile şi incintele tehnice majore: retragere minimă de 10,0m. Pentru posturile de transformare de distribuţie, amplasarea faţă de aliniament se stabileşte prin proiectul de specialitate şi cu respectarea regimului drumului, a vizibilităţii, a accesului şi a condiţiilor impuse de administratorul drumului. Retragerea de 10,0 m nu se aplică automat acestor posturi. Amplasarea în zona drumului şi realizarea accesului se fac numai cu documentele emise de administratorul drumului, potrivit legii.
E	**Amplasarea faţă de limitele laterale şi posterioare**	Pentru clădirile şi incintele tehnice majore: retragere minimă H/2, dar nu mai puţin de 5,0 m. Pentru posturile de transformare de distribuţie, retragerile se stabilesc în funcţie de tipul constructiv, accesul la echipamente, cerinţele de exploatare şi mentenanţă, securitatea la incendiu şi zonele de protecţie şi de siguranţă prevăzute de norma energetică. Retragerea minimă de 5,0 m nu se aplică automat acestor posturi; soluţia de amplasare necesită avizul operatorului de distribuţie.
F	**Distanţe între clădiri pe aceeaşi parcelă**	Pentru clădirile aferente incintelor tehnice majore: distanţa este cel puţin egală cu înălţimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puţin de 7,0 m. Pentru posturile de transformare de distribuţie şi instalaţiile aferente, distanţele faţă de alte construcţii sau echipamente se stabilesc potrivit normelor tehnice aplicabile şi soluţiei avizate de operatorul de distribuţie; regula de 7,0 m pentru clădiri nu se aplică automat posturilor.
G	**Amplasarea faţă de zone supuse riscurilor**	Regim condiţionat; se respectă zonele de protecţie şi prevederile din ZRS
H	**Circulaţii şi accesuri**	Se asigură accesul necesar construirii, exploatării, mentenanţei şi intervenţiei. Pentru incintele tehnice majore se va realiza accesul auto cu lăţimea minimă de 5,0 m. Pentru posturile de transformare de distribuţie, configuraţia şi dimensiunile accesului se stabilesc prin proiectul de specialitate, în funcţie de echipamentele utilizate şi de mijloacele necesare intervenţiei; lăţimea de 5,0 m nu se aplică automat. Racordarea la un drum public şi orice amplasare ori lucrare în zona drumului sunt condiţionate de avizul/acordul şi, după caz, de autorizaţia de amplasare şi/sau de acces emise de administratorul drumului.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Indicativ	Atribut	Valoare
I	**Staţionarea autovehiculelor**	Pentru incintele tehnice majore, parcajele se asigură în incintă, potrivit necesităţilor funcţionale. Pentru posturile de transformare de distribuţie nu se impun parcaje permanente; se asigură posibilitatea de acces şi intervenţie fără afectarea siguranţei sau fluenţei circulaţiei, în condiţiile stabilite de administratorul drumului.
J	**Înălţimea maximă admisă**	Pentru clădirile tehnice majore: regim maxim P+1E, înălţime maximă la cornişă de 7,0 m şi înălţime maximă totală de 9,0 m. Pentru posturile de transformare aeriene pe stâlpi şi celelalte echipamente tehnologice care nu au regim de clădire, înălţimea rezultă din proiectul de specialitate şi se verifică în raport cu servituţile şi avizele aplicabile amplasamentului; limitele stabilite pentru clădiri nu se aplică automat acestora.
K	**Aspectul exterior al clădirilor**	Aspect tehnic; materiale durabile; culori neutre; interzise finisaje comerciale sau rezidenţiale şi panouri publicitare
L	**Echipare edilitară**	Pentru incintele şi clădirile tehnice majore, utilităţile se asigură în funcţie de necesităţile tehnologice şi de personal. Pentru posturile de transformare de distribuţie se asigură racordurile şi instalaţiile necesare funcţionării, exploatării şi siguranţei acestora, potrivit proiectului de specialitate; racordarea la reţelele publice de apă, canalizare şi telecomunicaţii nu este obligatorie dacă funcţionarea postului nu o necesită.
M	**Spaţii libere şi plantate**	Pentru incintele tehnice majore se asigură minimum 20% spaţii verzi şi perdele vegetale de protecţie acolo unde acestea sunt necesare şi compatibile cu instalaţiile. Pentru amplasamentele rezervate exclusiv posturilor de transformare de distribuţie, suprafeţele rămase libere se amenajează şi se întreţin în măsura permisă de acces, exploatare şi normele de siguranţă; nu se impun perdele vegetale care împiedică accesul sau încalcă distanţele faţă de echipamente şi linii electrice.
N	**Împrejmuiri**	Împrejmuirea incintelor tehnice majore se realizează potrivit cerinţelor de securitate ale obiectivului, cu înălţimea maximă de 2,5 m, dacă normele speciale nu impun altfel. Pentru posturile de transformare de distribuţie, necesitatea, tipul şi amplasarea împrejmuirii se stabilesc în funcţie de tipul constructiv şi de proiectul avizat de operatorul de distribuţie. Nu se impune împrejmuire opacă pentru posturile aeriene pe stâlpi sau pentru posturile care nu necesită incintă împrejmuită. Împrejmuirile din vecinătatea drumurilor respectă condiţiile administratorului drumului şi nu afectează vizibilitatea.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Indicativ	Atribut	Valoare
O	**Procent de ocupare al terenului (POTmax)**	20%
P	**Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)**	0,2
Q	**Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)**	Se aplică zonele de protecţie, de siguranţă şi servituţile aferente fiecărui obiectiv, potrivit planşelor PUG, normelor tehnice şi avizelor administratorilor de utilităţi. Pentru staţiile electrice şi posturile de transformare, delimitările se stabilesc distinct, în funcţie de tipul şi echipamentele instalaţiei, potrivit Normei tehnice aprobate prin Ordinul ANRE nr. 239/2019, cu modificările şi completările ulterioare. Amplasarea în vecinătatea drumurilor se corelează şi cu zona drumului şi cu condiţiile administratorului acestuia.

Art. 42 – UTR Id – Unităţi industriale şi de depozitare

Tabelul 15. Reglementări sintetice

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referinţă	**Id**
	Denumire	Industrie uşoară şi depozitare
	Zonă funcţională dominantă	ZF12
	Denumire	Zonă unităţi industriale şi de depozitare
	Subzonă Funcţională	Nu este cazul
	Denumire	Nu este cazul
A	**Descrierea Unităţii**	Producţie mică şi ateliere reprezintă zona destinată desfăşurării activităţilor economice de mică amploare, nepoluante sau cu impact redus asupra mediului şi vecinătăţilor, integrate în structura urbană fără a genera disconfort semnificativ. Rolul acestei subzone este de a

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Indicativ	Atribut	Valoare
	Teritoriale de Referinţă	asigura suportul pentru activităţi productive locale, servicii tehnice şi meşteşugăreşti, contribuind la diversificarea funcţională a teritoriului şi la susţinerea economiei locale, în condiţii de compatibilitate cu funcţiunile urbane adiacente. În cadrul UTR Id sunt admise, în principal, activităţi precum unităţi de producţie mică şi artizanală cu procese nepoluante, ateliere de prelucrare, reparaţii şi întreţinere (metal, lemn, textile, echipamente etc.), activităţi meşteşugăreşti şi manufacturi, servicii tehnice şi logistice aferente producţiei mici, depozitare de mică amploare aferentă activităţilor desfăşurate în incintă, spaţii administrative şi de birouri asociate funcţiunii principale, precum şi activităţi de cercetare, prototipare şi micro-producţie. Activităţile desfăşurate în această subzonă trebuie să respecte condiţia de impact redus asupra mediului, să nu genereze poluare semnificativă (fonică, chimică sau vizuală) şi să fie compatibile cu funcţiunile urbane învecinate, în special cu zonele de locuire şi servicii. Se urmăreşte menţinerea unui caracter controlat al dezvoltării, cu integrarea funcţională şi urbanistică în cadrul localităţii.
B1	**Utilizări admise**	Funcţiuni de producţie mică şi artizanală: - unităţi de producţie nepoluantă (prelucrare lemn, metal uşor, mase plastice, textile); - ateliere de confecţii, tâmplărie, lăcătuşerie, mecanică fină; - micro-producţie alimentară (brutării, patiserii, procesare produse locale, în condiţii controlate); Funcţiuni de servicii tehnice şi întreţinere: - ateliere de reparaţii auto, biciclete, echipamente electrice şi electronice; - service-uri pentru utilaje uşoare şi echipamente; - centre de mentenanţă şi reparaţii; Funcţiuni meşteşugăreşti şi manufacturi: - ateliere de creaţie şi producţie artizanală; - activităţi de tip manufactură şi prototipare; - producţie de obiecte decorative sau funcţionale în regim mic; Funcţiuni logistice şi de depozitare aferentă: - spaţii de depozitare de mică amploare, aferente activităţilor din incintă; - logistică uşoară (recepţie, ambalare, distribuţie locală); Funcţiuni suport şi complementare: - birouri şi spaţii administrative aferente activităţilor principale;

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Indicativ	Atribut	Valoare
		- spaţii pentru cercetare, dezvoltare şi prototipare (R&D la scară mică); - showroom-uri sau spaţii de prezentare a produselor realizate în incintă; Funcţiuni conexe compatibile: - servicii profesionale şi tehnice (proiectare, consultanţă tehnică); - spaţii educaţionale sau de formare profesională în domenii tehnice şi meşteşugăreşti.
B2	**Utilizări admise cu condiţionări**	Construcţii industriale de dimensiuni medii şi parcele industriale cu suprafeţe mai mari de 1000 mp pot fi admise doar în situaţia în care activitatea desfăşurată este nepoluantă sau cu impact controlat, se asigură măsuri de protecţie faţă de zonele învecinate (zone tampon, plantări, retrageri suplimentare) şi se demonstrează prin studii de specialitate (mediu, trafic, zgomot) că nu generează disconfort asupra zonelor de locuire. Unităţi de depozitare şi logistică de dimensiuni medii pot fi admise condiţionat de limitarea traficului greu, organizarea fluxurilor de acces separate faţă de zonele rezidenţiale şi integrarea arhitecturală în contextul urban, inclusiv prin tratarea faţadelor şi ecrane vegetale. Activităţi de producţie cu potenţial de impact (ex. prelucrări mecanice intensive, activităţi semi-industriale) pot fi admise doar dacă sunt echipate cu sisteme de reducere a poluării (fonice, vibraţii, emisii), dacă se desfăşoară preponderent în spaţii închise şi dacă sunt amplasate astfel încât să nu afecteze direct vecinătăţile sensibile.Admiterea acestor funcţiuni se face pe bază de documentaţii justificative şi avize specifice, care să demonstreze compatibilitatea cu caracterul zonei şi respectarea condiţiilor de mediu şi urbanism.
B3	**Utilizări interzise**	Orice tip de locuire (individuală sau colectivă) construcţii destinate turismului. Orice funcţiune care nu este descrisă la punctele ”B” şi ”C”
C	**Caracteristici ale parcelelor**	a) Suprafaţă minimă parcelă: 480 mp; b) Front minim la stradă:12m; c) Adâncime minimă: 40 m
D	**Amplasarea faţă de aliniament**	Regim aliniere : conform aliniere existentă; Retragere faţă de aliniament : 5.0m faţă de străzile locale, 10.0m faţă de drumurile judeţene şi comunale
E	**Amplasarea faţă de limitele laterale şi posterioare**	Retragere laterală : H/2, dar nu mai puţin de 1.5m; Retragere posterioară : H/2, dar nu mai puţin de 3.0m;
F	**Distanţe între clădiri pe aceeaşi parcelă**	Distanţa trebuie să fie egală cu înălţimea celei mai mari clădiri de pe parcelă (la atic)

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Indicativ	Atribut	Valoare
G	**Amplasarea față de zone supuse riscurilor**	Se aplică regimul de riscuri şi servituţi incident potrivit planşelor PUG, Anexei 5 şi avizelor de specialitate; pentru amplasamente productive se verifică inclusiv compatibilitatea faţă de locuire, utilităţi, LEA, transport, risc tehnologic şi mediu.
H	**Circulaţii şi accesuri**	Accesul auto trebuie să se poată realiza dintr-un drum public; Lăţime minimă acces: 3.5 m; Avize necesare: aviz administrator drum / aviz ISU. Se va urmări asigurarea unor fluxuri funcţionale distincte pentru vizitatori, angajaţi şi activităţi de aprovizionare/distribuţie. Accesele principale pentru clienţi vor fi clar marcate şi conectate direct la reţeaua rutieră majoră, fiind corelate cu zonele de parcare destinate publicului.
I	**Staţionarea autovehiculelor**	Se va amenaja un loc de parcare / 100mp construiţi. Regim parcaje: integral în incintă; Normare parcaje (referinţă): Anexa nr. 5 la prezentul RLU
J	**Înălţimea maximă admisă**	Regim maxim de înălţime: P+1E+M
K	**Aspectul exterior al clădirilor**	Nu este cazul
L	**Echipare edilitară**	Alimentare cu apă; Canalizare, Reţea electrică, Reţea de telecomunicaţii
M	**Spaţii libere şi plantate**	Se va opta pentru 40% din suprafaţa parcelei ca fiind spaţii verzi amenajate. La 4 locuri de parcare configurate se va planta un arbore pe suprafaţa parcele.
N	**Împrejmuiri**	Împrejmuirile parcelelor aferente activităţilor de producţie mică şi ateliere se vor realiza din materiale durabile, preferabil transparente sau semi-transparente spre spaţiul public, cu înălţimi controlate. Se vor evita soluţiile opace masive, asigurând integrarea estetică, vizibilitatea parţială şi, după caz, completarea cu vegetaţie de protecţie.
O	**Procent de ocupare al terenului (POTmax)**	40%
P	**Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)**	0,6

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Indicativ	Atribut	Valoare
Q	**Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)**	Se aplică restricţiile, servituţile şi zonele de protecţie / siguranţă stabilite prin prezentul PUG, prin planşele de reglementări şi prin avizele administratorilor sau autorităţilor competente, după caz.

Art. 43 – UTR DS – Zonă cu destinaţie specială

Tabelul 16. Reglementări sintetice

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitatea Teritorială de Referinţă	DS
	Denumire	Zonă cu destinaţie specială
	Zonă funcţională dominantă	ZF15
	Denumire	Zonă cu destinaţie specială
	Subzonă funcţională	Nu este cazul (nediferenţiată)
	Denumire	Nu este cazul
A	**Descrierea Unităţii Teritoriale de Referinţă**	Generalităţi: zonă a imobilelor şi ansamblurilor cu caracter special şi militar aflate în administrarea instituţiilor din Sistemul Naţional de Apărare, Ordine Publică şi Siguranţă Naţională. Potrivit art. 2 alin. (2) din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/27 iunie 1996, construcţiile şi amenajările cu caracter militar şi special se exceptează de la prevederile Regulamentului General de Urbanism şi se autorizează şi se execută în condiţiile stabilite de lege, în conformitate cu Procedura comună, aprobată prin Ordinul MDRAP/MCIN/MAI/SRI/STS/MAPN/MJ/SIE/SPP nr. 2.212/2.391/M.40/59/2.868/C/16.317/263/151/419/2018. (4) Construirea, amplasarea şi/sau desfiinţarea clădirilor cu caracter special pe parcelă nu vor fi condiţionate de elaborarea P.U.Z./P.U.D.; (5) Imobilele încadrate în categoria Zonă cu destinaţie specială, localizate în interiorul zonei centrale delimitate prin prezenta documentaţie, nu se supun reglementărilor prevăzute prin Regulamentul Local de Urbanism pentru Zona Centrală.
B1	**Utilizări admise**	Reglementarea urbanistică locală nu se aplică; se aplică legislaţia specială incidentă obiectivelor din sistemul naţional de apărare, ordine publică şi siguranţă naţională.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

B2	**Utilizări admise cu condiţionări**	Reglementarea urbanistică locală nu se aplică; se aplică legislaţia specială incidentă obiectivelor din sistemul naţional de apărare, ordine publică şi siguranţă naţională.
B3	**Utilizări interzise**	Reglementarea urbanistică locală nu se aplică; se aplică legislaţia specială incidentă obiectivelor din sistemul naţional de apărare, ordine publică şi siguranţă naţională.
C	**Caracteristici ale parcelelor**	Reglementarea urbanistică locală nu se aplică; se aplică legislaţia specială incidentă obiectivelor din sistemul naţional de apărare, ordine publică şi siguranţă naţională. Nu se stabilesc prin această fişă forma sau dimensiunile parcelelor.
D	**Amplasarea faţă de aliniament**	Reglementarea urbanistică locală nu se aplică; se aplică legislaţia specială incidentă obiectivelor din sistemul naţional de apărare, ordine publică şi siguranţă naţională. Nu se stabilesc retrageri prin această fişă.
E	**Amplasarea faţă de limitele laterale şi posterioare**	Reglementarea urbanistică locală nu se aplică; se aplică legislaţia specială incidentă obiectivelor din sistemul naţional de apărare, ordine publică şi siguranţă naţională. Nu se stabilesc retrageri prin această fişă.
F	**Distanţe între clădiri pe aceeaşi parcelă**	Reglementarea urbanistică locală nu se aplică; se aplică legislaţia specială incidentă obiectivelor din sistemul naţional de apărare, ordine publică şi siguranţă naţională.
G	**Amplasarea faţă de zone supuse riscurilor**	Reglementarea urbanistică locală nu se aplică; se aplică legislaţia specială incidentă obiectivelor din sistemul naţional de apărare, ordine publică şi siguranţă naţională.
H	**Circulaţii şi accesuri**	Reglementarea nu se aplică. Accesurile se stabilesc exclusiv potrivit legislaţiei speciale şi cerinţelor instituţiei competente. Nu se stabilesc lăţimi minime prin prezenta fişă UTR. Avizele şi condiţiile de acces sunt cele impuse de legislaţia specială şi de certificatul de urbanism.
I	**Staţionarea autovehiculelor**	Reglementarea urbanistică locală nu se aplică; se aplică legislaţia specială incidentă obiectivelor din sistemul naţional de apărare, ordine publică şi siguranţă naţională.
J	**Înălţimea maximă admisă**	Reglementarea urbanistică locală nu se aplică; se aplică legislaţia specială incidentă obiectivelor din sistemul naţional de apărare, ordine publică şi siguranţă naţională. Nu se stabileşte Hmax obligatoriu prin RLU.
K	**Aspectul exterior al clădirilor**	Reglementarea urbanistică locală nu se aplică; se aplică legislaţia specială incidentă obiectivelor din sistemul naţional de apărare, ordine publică şi siguranţă naţională.
L	**Echipare edilitară**	Reglementarea urbanistică locală nu se aplică; se aplică legislaţia specială incidentă obiectivelor din sistemul naţional de apărare, ordine publică şi siguranţă naţională.
M	**Spaţii libere şi plantate**	Reglementarea urbanistică locală nu se aplică; se aplică legislaţia specială incidentă obiectivelor din sistemul naţional de apărare, ordine publică şi siguranţă naţională.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

N	**Împrejmuiri**	Reglementarea urbanistică locală nu se aplică; se aplică legislaţia specială incidentă obiectivelor din sistemul naţional de apărare, ordine publică şi siguranţă naţională.
O	**Procent de ocupare a terenului (POTmax)**	Conform normelor specifice aplicabile destinaţiei speciale; nu se stabileşte POT obligatoriu prin prezenta fişă.
P	**Coeficient de utilizare a terenului (CUTmax)**	Conform normelor specifice aplicabile destinaţiei speciale; nu se stabileşte CUT obligatoriu prin prezenta fişă.
Q	**Încadrare în Zone de Reglementare Suplimentară (ZRS)**	Reglementarea urbanistică locală nu se aplică; se aplică legislaţia specială incidentă obiectivelor din sistemul naţional de apărare, ordine publică şi siguranţă naţională. Imobilele DS din zona centrală nu se supun regulilor RLU pentru Zona Centrală.
R	**Condiţii speciale de autorizare şi avizare**	În conformitate cu Precizările privind avizarea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, precum şi a documentaţiilor tehnice pentru autorizarea executării construcţiilor, aprobate prin Ordinul nr. 3422/1995, administraţia locală va solicita, prin certificatele de urbanism eliberate, obţinerea avizului M.A.I. pentru: • documentaţia 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); • documentaţia tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări, dacă urmează a se executa la mai puţin de 2400m faţă de limita obiectivelor speciale ale M.A.I. situate în extravilan; • documentaţiile de urbanism de tip PUZ sau PUD care se referă la teritorii ce cuprind sau sunt limitrofe obiectivelor speciale. Excepţii de la avizul M.A.I. potrivit fişei-sursă: • modificări interioare la clădirile existente (lucrări de modificare nestructurală, recompartimentări, tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje, pardoseli şi alte finisaje interioare, reparaţii sau înlocuiri la instalaţiile 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 comunicaţie, dotări tehnico-edilitare subterane şi aeriene, împrejmuiri şi mobilier urban, amenajări de spaţii verzi, parcuri, pieţe şi celelalte lucrări de amenajare a spaţiilor publice.
S	**Studii obligatorii**	Reglementarea urbanistică locală nu se aplică; se aplică legislaţia specială incidentă obiectivelor din sistemul naţional de apărare, ordine publică şi siguranţă naţională. Fişa-sursă nu enumeră studii obligatorii distincte.

T	**Alte trimiteri şi precizări**	Notă: Zona funcţională DS – Zonă cu destinaţie specială va include exclusiv prevederile menţionate în prezenta anexă. Potrivit HG 525/27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism art. 2 alin (2), aceasta nu va cuprinde niciun fel de specificaţii şi reglementări privind amplasarea, echiparea şi configurarea clădirilor pe parcelă, reglementări privind aspectul exterior al clădirilor, reglementări privind forma şi dimensiunile terenurilor şi construcţiilor, reglementări privind P.O.T., C.U.T. şi H max etc. Indicatorii urbanistici pot fi recomandabili şi nu obligatorii. În cazul în care se impun alte prevederi pentru imobile cu destinaţie specială administrate de o altă instituţie din Sistemul Naţional de Apărare, Ordine Publică şi Siguranţă Naţională, atunci piesele scrise şi desenate ale documentaţiei vor fi structurate astfel încât zona funcţională DS – Zonă cu destinaţie specială să dispună subzone funcţionale.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

CAPITOLUL VIII: PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

8.1. Zona cu destinație agricolă

Art. 44. - INDICATORI SPECIFICI – UTR AGR - Zonă cu destinație agricolă (ZF03)

A. Domeniu de aplicare și reglementări generale

Reglementările prezentului subcapitol se aplică terenurilor din extravilan cu destinație agricolă (arabil, pășuni, fânețe, vii și livezi) și celor destinate unităților agro-zootehnice.

B. Utilizări admise

- **Regim aplicare:** obligatoriu
- **Lista utilizărilor admise:**
    - Culturi agricole, sere și solarii
    - Construcții anexe exploatațiilor agricole (depozite de unelte, magazii)
    - Ferme de creștere a animalelor (bovine, suine, ovine, păsări)
    - Adăposturi pentru animale, depozite de furaje și anexe specifice

Art. 45. - Utilizări admise cu condiționări

(1) Regim aplicare: condiționat

(2) Este permisă construirea locuinței proprii a agricultorului, cu următoarele condiționări:

- **Suprafața minimă parcelă:** 10.000 mp
- **Suprafața maximă construită a locuinței (ADC):** 150 mp

(3) Unitățile agro-zootehnice se vor amplasa cu respectarea următoarelor condiții:

- **Distanța minimă de protecție sanitară:** 100 m
- **Referință distanță:** Față de zonele de locuit și/sau instituții publice
- **Normativ de referință:** Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014
- **Obligație suplimentară:** Asigurarea unei perdele de protecție vegetală pe perimetrul incintei.

Art. 46. - Utilizări interzise

- **Regim aplicare:** obligatoriu
- **Lista utilizărilor interzise:**

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU | Planul Național de Redresare și Reziliență

- Construcţii cu funcţiune de locuinţe colective
- Activităţi industriale (altele decât cele conexe agriculturii)
- Comerţ generalist, care nu deserveşte activitatea agricolă
- Depozitarea de deşeuri de orice tip
- Realizarea de platforme betonate care nu deservesc direct activitatea agricolă sau zootehnică

Art. 47. - Indicatori urbanistici

(1) **Pentru construcţii agricole (anexe, depozite):**

- **POT maxim:** 10 %
- **CUT maxim:** 0,1

(2) **Pentru unităţi zootehnice:**

- **POT maxim:** 30 %
- **CUT maxim:** 0,4

(3) **Regim de înălţime maxim:** P

8.2. Zona căilor de comunicaţie

Art. 48. - Domeniu de aplicare

Reglementările prezentului subcapitol se aplică amprizei şi zonelor de protecţie aferente căilor de comunicaţie rutiere din extravilan.

Art. 49. - Utilizări admise

- **Regim aplicare:** obligatoriu
- **Lista utilizărilor admise:**
  - Partea carosabilă a drumurilor
  - Lucrări de consolidare şi siguranţă a circulaţiei
  - Reţele tehnico-edilitare aferente infrastructurii de transport

Art. 50. - Utilizări admise cu condiţionări

- **Regim aplicare:** condiţionat
- **Lista utilizărilor condiţionate:**

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

- Traversări la nivel sau denivelate (pasaje, pasarele)
- Amplasarea de rețele edilitare care nu deservesc direct infrastructura de transport

- **Condiție:** Se admite doar cu avizul administratorului infrastructurii rutiere.

Art. 51. - Utilizări interzise

(1) Regim aplicare: obligatoriu

(2) Sunt interzise orice tip de construcții, permanente sau provizorii, care nu deservesc circulația sau siguranța acesteia. Construirea în zona de protecție este strict reglementată de legislația în domeniu (ex: O.G. nr. 43/1997) și se face doar cu avizul conform al administratorului infrastructurii.

8.3. Zona terenurilor forestiere

Art. 52. - INDICATORI SPECIFICI – UTR FOR - Zonă terenuri forestiere (ZF02)

A. Domeniu de aplicare

Reglementările prezentului subcapitol se aplică terenurilor din extravilan care fac parte din fondul forestier național sau care sunt acoperite de vegetație forestieră (Pădurea Statului, Pădurea Căprioara).

B. Utilizări admise

- **Regim aplicare:** obligatoriu
- **Lista utilizărilor admise:**
  - Activități de gospodărire silvică (împăduriri, lucrări de îngrijire, exploatare sustenabilă)
  - Cercetare științifică în domeniul silvic
  - Construcții anexe strict necesare gospodăririi silvice (cantoane, drumuri forestiere)

C. Utilizări admise cu condiționări

- **Regim aplicare:** condiționat
- **Lista utilizărilor condiționate:**
  - Activități de turism cu impact redus (trasee marcate, observatoare de faună)
  - Construcții de interes strategic sau de siguranță națională
- **Condiții:** Se admit doar în condițiile legii, cu avizele specifice de la autoritățile competente.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Art. 53. - Utilizări interzise

- **Regim aplicare:** obligatoriu
- **Lista utilizărilor interzise:**
    - Construcţii cu funcţiune de locuire (permanentă sau de vacanţă)
    - Activităţi comerciale sau industriale
    - Schimbarea destinaţiei terenurilor forestiere (cu excepţiile strict prevăzute de Codul Silvic - Legea nr. 46/2008)
    - Orice alte activităţi care contravin regimului silvic.

Art. 54. - Indicatori urbanistici

- **Regim aplicare:** obligatoriu, pentru construcţiile admise condiţionat.
- **Valori maximale:**
    - **POT maxim:** 5 %
    - **CUT maxim:** 0,05
- **Notă:** Valorile exacte se stabilesc prin avizele de specialitate.

8.4. Regimul interdicţiilor temporare şi definitive

Art. 55. - Interdicţie temporară de construire în zonele de extindere a intravilanului

Se instituie interdicţie temporară de construire în zonele din extravilan pentru care, prin prezentul PUG sau prin alte documente strategice aprobate, a fost demarată procedura de elaborare a unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) în vederea atingerii următoarelor obiective:

- **Obiective posibile:**
    - Introducerea în intravilan
    - Reglementarea unor obiective de interes public (extinderi de intravilan pentru locuinţe şi dotări, dezvoltarea unor unităţi de procesare agricolă, obiective de infrastructură locală etc.)
- **Efect:** Autorizarea executării altor lucrări decât cele prevăzute prin studiile de fundamentare ale PUZ-ului este suspendată până la aprobarea respectivei documentaţii.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

CAPITOLUL IX: UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

Art. 56. - Principiul de organizare ierarhică: UTR -> ZF -> SZF

Regulamentul Local de Urbanism se organizează pe o structură ierarhică formată din trei niveluri de detaliu, pentru a asigura atât coerența generală a dezvoltării, cât și flexibilitatea necesară la nivel local.

Art. 57. - Definiții și relații ierarhice

(1) Unitatea Teritorială de Referință (UTR): Reprezintă nivelul superior de reglementare, fiind o zonă omogenă din punct de vedere al caracterului său urbanistic (ex: UTR AZ - Unități agro-zootehnice, UTR L - Zonă locuințe). Un UTR poate conține una sau mai multe Zone Funcționale (ZF) și stabilește prescripțiile generale (regim de înălțime dominant, densități, principii de conformare spațială, restricții specifice). În cazul Comunei Măxineni, UTR-urile sunt inventariate sintetic în Capitolul VI, detaliate prin reglementările din Capitolul VII și definite ierarhic în Capitolul IX.

(2) Zona Funcțională (ZF): Definește funcțiunea dominantă a unei anumite arii din cadrul unui UTR (ex: ZF11 - Locuințe, ZF10 - Comerț și servicii).

(3) Subzona Funcțională (SZF): Reprezintă cel mai detaliat nivel de reglementare, descriind utilizările admise, admise cu condiționări și interzise (ex: SZF11.1 - Locuințe individuale; SZF10.1 - Comerț). Regulile unei SZF sunt generale, dar sunt suplimentate și condiționate de regulile specifice ale UTR-ului în care se află.

(4) Exemplu de ierarhie: O subzonă funcțională SZF10.1 (Comerț) aflată în UTR M (Zonă mixtă) poate avea reguli impuse de UTR precum un regim de înălțime de P+1E+M. Dacă aceeași SZF10.1 se află în UTR Li (zonă de locuințe individuale cu regim redus), regulile UTR-ului ar putea permite clădiri cu regim de înălțime parter și retrageri mai mari.

Art. 58. - Aplicabilitate și referințe

Capitolul VII detaliază reglementările pentru fiecare zonă și subzonă funcțională structurată pe Unități Teritoriale de Referință (UTR), în corelare cu inventarul sintetic din Capitolul VI și cu definițiile/ierarhia din Capitolul IX. Toți indicatorii urbanistici (POT, CUT) reprezintă valori maximale, iar aplicarea lor se face cu respectarea întregului cadru legal în vigoare.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

CAPITOLUL X: DISPOZIȚII FINALE ȘI TRANZITORII

Art. 59. – Intrarea în vigoare și aplicabilitate

(1) Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) intră în vigoare la data aprobării Planului Urbanistic General (PUG) al Comunei Măxineni prin hotărârea Consiliului Local.

(2) De la data intrării în vigoare, proiectarea, avizarea și autorizarea lucrărilor de construire/desființare pe teritoriul administrativ al Comunei Măxineni se realizează în mod unitar, în baza prezentului PUG și RLU.

(3) Prevederile prezentului RLU se interpretează și se aplică în spiritul principiilor de coerență, coordonare, dezvoltare controlată și protecție integrată a patrimoniului și mediului.

Art. 60. – Regimul documentațiilor de urbanism aprobate anterior

(1) Documentațiile de urbanism (PUZ, PUD) aprobate anterior își mențin efectele juridice în condițiile legii, ale termenelor de valabilitate și ale actelor de aprobare, cu respectarea prevederilor de interes public instituite prin prezentul PUG și RLU.

(2) După expirarea termenului de la alin. (1), se aplică exclusiv prevederile prezentului PUG și RLU.

(3) Documentațiile de urbanism expirate la data aprobării prezentului PUG nu mai pot constitui temei pentru autorizare.

(4) În caz de contradicție între o documentație anterioară și reglementările imperative ale prezentului PUG (servituți, zone de protecție, interdicții de construire, coridoare tehnice, obiective de utilitate publică), autorizarea se condiționează de punerea în acord a documentației cu prezentul PUG.

Art. 61. – Inițierea documentațiilor de urbanism după aprobarea PUG

(1) Orice nouă documentație de urbanism (PUZ/PUD) se va iniția exclusiv în baza reglementărilor prezentului PUG și RLU.

(2) Documentațiile de rang inferior nu pot depăși indicatorii maximali și nu pot diminua condițiile minime obligatorii din prezentul RLU, cu excepțiile legale.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Art. 62. – Proceduri începute anterior aprobării PUG (Certificat de Urbanism în scop de autorizare)

(1) Procedurile începute prin depunerea cererii pentru CU înainte de aprobarea prezentului PUG pot fi continuate conform reglementărilor în vigoare la data depunerii cererii, pe perioada de valabilitate a CU.

(2) Beneficiarul poate opta pentru aplicarea reglementărilor noului PUG, prin solicitarea unui nou CU, reluând procedura.

Art. 63. – Certificate de Urbanism emise anterior aprobării PUG care solicită PUZ/PUD

(1) CU-urile care solicită elaborarea de PUZ/PUD, emise anterior, își menţin valabilitatea, iar procedura poate continua conform reglementărilor de la data emiterii CU.

(2) Beneficiarul poate solicita un nou CU în baza prezentului PUG.

Art. 64. – Autorizaţii de construire emise anterior aprobării PUG

(1) Autorizaţiile de construire/desfiinţare emise anterior rămân valabile până la expirarea termenelor legale.

(2) Lucrările începute legal pot fi finalizate în condiţiile autorizaţiei emise.

(3) Modificarea temei de proiectare după aprobarea prezentului PUG impune autorizarea conform noilor reglementări.

Art. 65. – Documentaţii de urbanism iniţiate anterior datei aprobării PUG

(1) Documentaţiile cu Aviz final al Arhitectului-Şef obţinut anterior pot continua procedura de aprobare, cu condiţia respectării prevederilor de interes public din noul PUG.

(2) Documentaţiile iniţiate anterior datei aprobării PUG se reanalizează în raport cu noul PUG şi se aprobă doar dacă sunt conforme.

(3) Beneficiarii pot renunţa la reglementările vechi prin declaraţie autentică şi irevocabilă, aplicându-se integral noul PUG.

Art. 66. – Prevalenţa servituţilor şi a obiectivelor de utilitate publică

(1) Servituţile, coridoarele tehnice, zonele de protecţie, interdicţiile sau obiectivele de utilitate publică instituite prin prezentul PUG prevalează oricăror reglementări de rang inferior.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

(2) Autorizarea construcţiilor poate fi condiţionată de revizuirea documentaţiei de urbanism pentru a asigura respectarea acestor prevederi.

Art. 67. – Măsuri tranzitorii privind aplicarea indicatorilor urbanistici

(1) Indicatorii urbanistici POT şi CUT se aplică potrivit valorilor maximale stabilite în prezentul RLU pentru fiecare UTR şi subzonă funcţională.

(2) Documentaţiile de rang inferior şi autorizaţiile de construire nu pot depăşi indicatorii maximali şi nu pot diminua condiţiile minime obligatorii stabilite prin prezentul RLU, cu excepţiile expres prevăzute de lege.

(3) Pentru UTR CP, indicatorii se aplică numai construcţiilor noi auxiliare; monumentele istorice, construcţiile de cult şi intervenţiile asupra acestora se reglementează prin soluţia avizată de autoritatea competentă pentru patrimoniu.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

CAPITOLUL XI – CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII DE CONSTRUIRE CONFORM STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ELABORATE PENTRU PREZENTA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM

A) LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE UTILIZATE ȘI DE CORELAT CU BORDEROU

1. Studiu de fundamentare privind condiţiile climatice, geotehnice şi hidrogeologice
2. Studiu de fundamentare privind evoluţia istorică şi patrimoniul cultural — componentă de evoluţie şi context patrimonial
3. Studiu de fundamentare privind dezvoltarea economică — componentă diagnostic şi direcţii de dezvoltare economică
4. Studiu de fundamentare privind populaţia şi cadrul social
5. Studiu de fundamentare privind reţelele de transport şi infrastructura tehnico-edilitară
6. Studiu de fundamentare privind cadrul natural, riscurile şi adaptarea la schimbările climatice
7. Studiu de fundamentare privind analiza factorilor interesaţi, anchete sociale
8. Studiu de fundamentare privind actualizarea suportului topografic
9. Studiu privind tipurile de proprietate
10. Studiu de fundamentare privind evoluţia activităţilor economice — componentă de analiză a activităţilor economice existente şi propuse
11. Studiu de fundamentare privind impactul schimbărilor climatice
12. Studiu istoric şi de patrimoniu cultural — componentă de patrimoniu, monumente şi regimuri de protecţie

B) DETALIERE CONDIȚIONĂRI DIN STUDII — SINTEZĂ DISPONIBILĂ

Sinteză disponibilă în prezenta versiune: Memoriul general REV10, Anexa 0 – Extras studii, Anexa 3 – Fișa localității, Anexa 5 – Servituți/Riscuri și Anexa 7 – Registrul avizelor și punctelor de vedere disponibile.

Condiționările relevante pentru RLU se aplică potrivit studiului, anexei sau avizului de specialitate care le instituie, cu verificarea amplasamentului în planșele PUG și în straturile GIS aferente.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Patrimoniu cultural şi arheologic: intervenţiile în zonele aferente monumentelor istorice, siturilor RAN/LMI, zonelor de protecţie şi ariilor cu potenţial arheologic se avizează potrivit legislaţiei speciale şi condiţiilor DJC/Ministerului Culturii, după caz.

Arii naturale protejate şi mediu: amplasamentele care intersectează sau pot afecta ROSPA0071, ROSPA0077, ROSAC0162, culoarele verzi-albastre, malurile cursurilor de apă sau habitatele sensibile se verifică prin procedura de mediu şi prin obiectivele de conservare aplicabile.

Riscuri naturale şi adaptare climatică: autorizarea în zone expuse la inundabilitate, instabilitate, eroziune, secetă/aridizare, caniculă, seismicitate sau îngheţ se corelează cu studiile de specialitate, Anexa 5, avizele administratorilor şi măsurile tehnice obligatorii.

Căi de comunicaţie şi infrastructură tehnico-edilitară: realizarea acceselor, racordurilor, lucrărilor în zona drumurilor publice, reţelelor tehnico-edilitare şi obiectivelor de utilitate publică se condiţionează de avizele administratorilor şi de respectarea zonelor de siguranţă/protecţie.

Circulaţia aeriană şi servituţi aeronautice: corelarea teritoriului UAT Măxineni cu CTR Galaţi–Brăila şi cu zonele de referinţă aferente obiectivului Aeroport Galaţi–Brăila. Limitele se integrează în planşele PUG şi în baza GIS numai pe baza coordonatelor oficiale, iar autorizarea se condiţionează de verificarea amplasamentului şi de avizele aeronautice aplicabile.

Suport topografic, cadastru şi proprietate: în zonele cu neconcordanţe cadastrale sau cu regim juridic neclar, autorizarea se face după clarificarea documentaţiei cadastrale şi corelarea cu suportul topo-GIS actualizat.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

CAPITOLUL XII - CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII DE CONSTRUIRE CONFORM AVIZELOR ȘI PUNCTELOR DE VEDERE DISPONIBILE PENTRU PREZENTA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM

A) REGISTRUL AVIZELOR ȘI PUNCTELOR DE VEDERE DISPONIBILE

La emiterea certificatelor de urbanism în baza prezentei documentaţii se vor include condiţionările relevante rezultate din avizele şi punctele de vedere disponibile, precum şi obligaţiile stabilite prin actele normative şi actele administrative legal incidente la data emiterii. În cazul apariţiei ulterioare de modificări normative permisive sau restrictive, aplicarea se va subordona normelor în vigoare.

B) CONDIȚIONĂRI ESENȚIALE DIN AVIZELE ȘI PUNCTELE DE VEDERE DISPONIBILE

Condiţiile din avizele disponibile se aplică direct potrivit actului emis şi se includ, după caz, în certificatele de urbanism, avizele de oportunitate, documentaţiile PUZ/PUD/DTAC şi autorizaţiile de construire.

Pentru patrimoniu cultural, orice intervenţie asupra monumentelor istorice, în zonele lor de protecţie sau în ariile cu potenţial arheologic se supune avizării autorităţii competente pentru cultură, conform legislaţiei speciale.

Pentru mediu şi ariile naturale protejate, intervenţiile se corelează cu procedura de mediu, obiectivele de conservare, planurile de management şi condiţiile autorităţii competente, inclusiv pentru siturile Natura 2000 ROSPA0071, ROSPA0077 şi ROSAC0162.

Pentru drumuri şi circulaţii, racordarea la drumurile publice, modernizarea acceselor şi lucrările în zona drumului se realizează cu avizul administratorului drumului şi cu respectarea zonelor de siguranţă şi protecţie.

Pentru reţele edilitare, gospodărirea apelor, sănătate publică, apărare, ordine publică şi alte domenii avizatoare, se aplică obligaţiile şi restricţiile din actele procedurale disponibile, cu actualizare la momentul emiterii actului administrativ.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

PARTEA II RLU

INTRODUCERE – REGULI DE INTERPRETARE ŞI APLICARE (pentru Anexele nr. 1–12)

Art. I. Baza de redactare şi scop

(1) Anexele nr. 1–12 fac parte integrantă din RLU al UAT COMUNA MĂXINENI şi au rolul de a asigura o structură unitară, lizibilă şi coerentă a regulilor aplicabile pe teritoriul UAT.

(2) Anexele nr. 1–6 sunt redactate având ca bază RGU şi detaliază condiţii tehnico-urbanistice (amplasare, POT, orientare, accese, parcaje, spaţii verzi/permeabilitate), iar anexele nr. 7–12 completează RLU cu reguli tematice locale (publicitate, faţade/culori/materiale, împrejmuiri, echipamente vizibile, accesibilitate, gospodărirea incintei).

(3) Conţinutul anexelor este adaptat specificului localităţii (structură urbană, zonificare funcţională, capacităţi de echipare, caracter arhitectural, zone de protecţie etc.), prin completări/precizări locale, fără a contraveni legislaţiei şi reglementărilor tehnice în vigoare.

Art. II. Reguli generale de aplicare şi interpretare

(1) Fiecare regulă din anexele prezentului RLU se aplică pe teritoriul UAT Măxineni în măsura în care este relevantă pentru funcţiunea, amplasamentul, UTR-ul sau categoria de lucrări analizată.

Regulile marcate ca aplicabile UAT se utilizează la evaluare, avizare şi autorizare potrivit prezentului RLU şi actelor normative incidente.

Pentru imobilele încadrate în UTR_DS – Zonă cu destinaţie specială (ZF15), prevederile anexelor nr. 1–12 se aplică în măsura compatibilităţii cu legislaţia specială incidentă şi cu regimul juridic specific al obiectivelor respective. Prezentele anexe nu instituie pentru UTR_DS indicatori urbanistici sau condiţii de conformare care contravin prevederilor legale speciale aplicabile.

(2) Interpretare:

APLICABIL_UAT=DA → linia este aplicabilă pe teritoriul UAT şi se utilizează la evaluare/avizare/autorizare.

Art. III. Aplicabilitate

(1) Anexele nr. 1–12 sunt aplicabile la:

a) elaborarea şi verificarea documentaţiilor de urbanism şi a documentaţiilor pentru autorizarea executării lucrărilor;

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

b) emiterea actelor administrative aferente (conform competenţelor şi procedurilor legale);

c) controlul conformării urbanistice în fazele de avizare/autorizare şi pe parcursul execuţiei, după caz.

(2) Prevederile anexelor se aplică împreună cu reglementările specifice stabilite pe zone/subzone/UTR prin PUG/PUZ/PUD aprobate. Pentru zonele cu regim special (protecţie patrimoniu, zone construite protejate, arii naturale protejate etc.), se aplică suplimentar legislaţia specială.

(3) Prevederile anexelor se aplică împreună cu restricţiile şi prevederile RACR-ZSAC ediţia în vigoare, RACR-AVZ ediţia 2/2020 şi Codul aerian al României ediţia în vigoare. La poziţiile privind amplasarea faţă de zone supuse riscurilor şi la regimul maxim de înălţime se aplică şi restricţiile aeronautice, iar între Hmax prevăzut de UTR şi limita rezultată din avizul AACR prevalează valoarea mai restrictivă.

Art. IV. Ierarhia normelor şi regula de prevalenţă

(1) În cazul unui conflict între prevederile prezentelor anexe şi un act normativ cu rang superior ori o reglementare tehnică obligatorie (lege, hotărâre de guvern, ordin/normativ tehnic aplicabil), se aplică prevederea cu rang superior / reglementarea tehnică obligatorie.

(2) În raport cu RGU, anexele care preiau/detaliază prevederi din RGU (în special Anexele nr. 1–6) reprezintă detalierea locală şi se aplică cu prioritate pe teritoriul UAT în măsura în care:

a) nu contravin actelor cu rang superior altele decât RGU;

b) nu reduc nivelul de protecţie/condiţiile minime impuse de reglementările aplicabile;

c) aduc precizări, criterii de aplicare şi/sau reguli mai restrictive, atunci când acestea sunt justificate de interesul public şi de specificul local.

(3) Delimitare de regim: prevederile care reproduc cerinţe legale, metodologice sau reglementări tehnice au caracter obligatoriu potrivit actelor respective; prevederile marcate ca reguli locale se aplică pe teritoriul UAT în limitele competenţei de reglementare locală; prevederile formulate ca recomandări sau orientări se utilizează ca repere de proiectare şi verificare, fără a înlocui cerinţele obligatorii din lege, avize sau documentaţiile de rang superior.

Art. V. Actualizare, completare, revizuire

(1) Anexele nr. 1–12 pot fi completate şi actualizate numai cu respectarea procedurilor legale aplicabile documentaţiilor de urbanism, inclusiv iniţierea, consultarea publică, avizarea şi aprobarea prin hotărâre a Consiliului Local, după caz.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

(2) Dacă modificările propuse afectează reglementări urbanistice de nivel PUG/PUZ (zonificare, funcţiuni, indicatori urbanistici, regim de construire etc.), actualizarea se realizează prin procedura legală aplicabilă documentaţiilor de urbanism (după caz).

(3) Dacă modificările vizează exclusiv reguli de detaliu/organizare sau regulamente locale distincte reglementate de legislaţie specială, acestea se pot adopta/actualiza prin hotărâre a Consiliului Local, în condiţiile actelor normative aplicabile domeniului respectiv.

Art. VI. Lista anexelor şi domeniul lor

(1) Prezentul RLU include următoarele anexe:

— ANEXA nr. 1: AMPLASAREA construcţiilor, în funcţie de destinaţia acestora, în cadrul localităţii;

— ANEXA nr. 2: PROCENTUL de ocupare a terenurilor (POT);

— ANEXA nr. 3: ORIENTAREA construcţiilor faţă de punctele cardinale;

— ANEXA nr. 4: ACCESE CAROSABILE;

— ANEXA nr. 5: PARCAJE (NECESAR MINIM + ACTUALIZĂRI NORMATIVE);

— ANEXA nr. 6: SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE (SV) + SUPRAFEȚE PERMEABILE ÎN INCINTE (SP);

— ANEXA nr. 7: REGULI PRIVIND AFIȘAJELE, RECLAMELE, PANOTAJUL ȘI MIJLOACELE DE PUBLICITATE;

— ANEXA nr. 8: REGULI PRIVIND CULORILE, FAȚADELE ȘI MATERIALELE PENTRU ZONELE CENTRALE ALE LOCALITĂȚII;

— ANEXA nr. 9: REGULI PRIVIND ÎMPREJMUIRILE, PORȚILE ȘI TRATAMENTUL FRONTULUI STRADAL;

— ANEXA nr. 10: REGULI PRIVIND ECHIPAMENTELE/INSTALAȚIILE VIZIBILE PE FAȚADE ȘI ACOPERIȘURI;

— ANEXA nr. 11: REGULI PRIVIND ACCESIBILITATEA ȘI DESIGNUL INCLUZIV ÎN SPAȚIUL PUBLIC ȘI LA CLĂDIRI;

— ANEXA nr. 12: REGULI PRIVIND GOSPODĂRIREA INCINTEI – PLATFORME DE DEȘEURI, RECIPIENȚI, COLECTARE SELECTIVĂ, APELE PLUVIALE ȘI SUPRAFEȚELE PERMEABILE ÎN INCINTE.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

(2) Anexele nr. 7–12 se aplică unitar pe teritoriul definit în fiecare anexă (după caz: ZC/ZCP/UTR/întreg UAT) şi se corelează cu reglementările urbanistice aprobate şi cu legislaţia specială incidentă.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

ANEXA 1 - AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, ÎN FUNCȚIE DE DESTINAȚIA ACESTORA, ÎN CADRUL LOCALITĂȚII

Tabelul 17. Reglementări sintetice

1.1. Construcţii administrative	APLICABIL UAT = DA
1.1.1. Sediul Parlamentului	Nu este cazul
1.1.2. Sediul Preşedinţiei	Nu este cazul
1.1.3. Sediul Guvernului	Nu este cazul
1.1.4. Sediul Înaltei Curţi de Casaţie şi Justiţie	Nu este cazul
1.1.5. Sediul Curţii Constituţionale	Nu este cazul
1.1.6. Sediul Consiliului Legislativ	Nu este cazul
1.1.7. Sedii de ministere	Nu este cazul
Amplasament: capitala României, în zona centrală.	Nu este cazul
1.1.8. Sedii de prefecturi	Nu este cazul
1.1.9. Sedii de servicii deconcentrate/descentralizate în teritoriu ale ministerelor şi ale altor organe de specialitate ale administraţiei publice centrale	Nu este cazul
Amplasament: municipii reşedinţă de judeţ, în zona centrală sau pe principalele artere de circulaţie.	Nu este cazul
1.1.10. Sedii de primării	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: municipii, oraşe sau comune, în zona centrală.	APLICABIL UAT = DA
1.1.11. Sedii de partide	APLICABIL UAT = DA
- sediul central	Nu este cazul
Amplasament: capitala României, în zona centrală sau pe principalele artere de circulaţie.	Nu este cazul
- filiale	APLICABIL UAT = DA

Amplasament: municipii, oraşe, reşedinţe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulaţie.	APLICABIL UAT = DA
1.1.12. Sedii de sindicate, culte, fundaţii, organizaţii neguvernamentale, asociaţii, agenţii, fonduri etc.	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: municipii, oraşe, reşedinţe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulaţie.	APLICABIL UAT = DA
1.1.13. Sedii de birouri	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: municipii, oraşe, reşedinţe de comună, în zona centrală, pe principalele artere de circulaţie sau în zone de interes.	APLICABIL UAT = DA
1.2. Construcţii financiar-bancare	APLICABIL UAT = DA
1.2.1. Sediul Băncii Naţionale a României	Nu este cazul
- sediul central	Nu este cazul
Amplasament: capitala României, în zona centrală.	Nu este cazul
- unităţi teritoriale	Nu este cazul
Amplasament: municipii reşedinţă de judeţ, municipii, oraşe sau comune, în zona centrală, după caz.	Nu este cazul
1.2.2. Sedii de bănci	APLICABIL UAT = DA
- sediul central	Nu este cazul
Amplasament: capitala României, municipii reşedinţă de judeţ, în zona centrală.	Nu este cazul
- filiale	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: municipii, oraşe sau comune, în zona centrală sau pe principalele artere de circulaţie, după caz.	APLICABIL UAT = DA
1.2.3. Sedii de societăţi de asigurări (bunuri/persoane), burse de valori şi mărfuri	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: în zona centrală / zona de interes.	APLICABIL UAT = DA
1.3. Construcţii comerciale	APLICABIL UAT = DA
1.3.1. Comerţ nealimentar	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: în zonele de interes comercial.	APLICABIL UAT = DA

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

1.3.2. Magazin general	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: în zona centrală / zona rezidenţială / centrul de cartier.	APLICABIL UAT = DA
- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive.	APLICABIL UAT = DA
1.3.3. Supermagazin (supermarket)	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: în zona centrală / zona rezidenţială / centrul de cartier.	APLICABIL UAT = DA
- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive.	APLICABIL UAT = DA
1.3.4. Piaţa agroalimentară	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: în zona de interes comercial sau la minimum 40 m faţă de clădiri având alte funcţiuni decât cea comercială.	APLICABIL UAT = DA
1.3.5. Comerţ alimentar	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: în zona de interes comercial.	APLICABIL UAT = DA
- se va evita amplasarea în zonele puternic poluate.	APLICABIL UAT = DA
1.3.6. Alimentaţie publică	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: în zonele rezidenţiale sau de interes comercial, în zonele turistice şi de agrement.	APLICABIL UAT = DA
- se admite amplasarea la parterul locuinţelor numai în condiţiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului şi zgomotului.	APLICABIL UAT = DA
1.3.7. Servicii	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidenţială sau de agrement.	APLICABIL UAT = DA
- se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit;	APLICABIL UAT = DA
- se vor evita amplasările incompatibile funcţional cu zona (în special în zone industriale, pentru servicii cu public numeros, dacă afectează fluxurile industriale).	APLICABIL UAT = DA
1.3.8. Autoservice	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: la limita zonei industriale.	APLICABIL UAT = DA
- se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo şi zonele de afluenţă a publicului.	APLICABIL UAT = DA

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

1.4. Construcţii de cult	APLICABIL UAT = DA
1.4.1. Lăcaşe de cult	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: alăturarea de lăcaşe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale.	APLICABIL UAT = DA
1.4.2. Mănăstiri	APLICABIL UAT = DA
1.4.3. Schituri	Nu este cazul
Amplasament: în afara localităţilor.	APLICABIL UAT = DA
- extinderea mănăstirilor vechi – monumente istorice – se va face cu respectarea prevederilor legale.	APLICABIL UAT = DA
1.4.4. Cimitire	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: la marginea localităţii.	APLICABIL UAT = DA
- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale.	APLICABIL UAT = DA
1.5. Construcţii de cultură	APLICABIL UAT = DA
1.5.1. Expoziţii	APLICABIL UAT = DA
1.5.2. Muzee	APLICABIL UAT = DA
1.5.3. Biblioteci	APLICABIL UAT = DA
1.5.4. Cluburi	APLICABIL UAT = DA
1.5.5. Săli de reuniune	APLICABIL UAT = DA
1.5.6. Cazinouri	Nu este cazul
1.5.7. Case de cultură	APLICABIL UAT = DA
1.5.8. Centre şi complexe culturale	APLICABIL UAT = DA
1.5.9. Cinematografe	Nu este cazul
1.5.10. Teatre (dramatic, comedie, revistă, operă, operetă, păpuşi)	Nu este cazul

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

1.5.11. Săli polivalente	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru cultură/educaţie sau în zona verde.	APLICABIL UAT = DA
- este posibilă amplasarea şi în zona comercială, administrativă, religioasă sau de agrement;	APLICABIL UAT = DA
- se va evita amplasarea în vecinătatea unităţilor poluante.	APLICABIL UAT = DA
1.5.12. Circ	Nu este cazul
Amplasament: în zona de agrement / zona verde.	Nu este cazul
1.6. Construcţii de învăţământ	APLICABIL UAT = DA
1.6.1. Învăţământ preşcolar (grădiniţe)	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: în zonele rezidenţiale; distanţa maximă de parcurs 500 m.	APLICABIL UAT = DA
1.6.2. Şcoli primare	APLICABIL UAT = DA
1.6.3. Şcoli gimnaziale	APLICABIL UAT = DA
1.6.4. Licee	Nu este cazul
1.6.5. Şcoli postliceale	Nu este cazul
1.6.6. Şcoli profesionale	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: în zonele şi cartierele de locuit; distanţa maximă de parcurs 1000 m.	APLICABIL UAT = DA
1.6.7. Învăţământ superior	Nu este cazul
Amplasament: în funcţie de condiţiile şi exigenţele profilului de învăţământ.	Nu este cazul
1.7. Construcţii de sănătate	APLICABIL UAT = DA
1.7.1. Spital clinic universitar	Nu este cazul
Amplasament: în campusurile universitare sau adiacent facultăţilor de profil.	Nu este cazul
- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).	Nu este cazul

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

1.7.2. Spital general (județean/orășenesc/comunal, cuplat sau nu cu dispensar/policlinică)	APLICABIL UAT = DA
1.7.3. Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici private)	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru sănătate, în funcție de profilul spitalului.	APLICABIL UAT = DA
- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).	APLICABIL UAT = DA
1.7.4. Asistență de specialitate (boli cronice, persoane cu handicap, recuperări funcționale, centre psihiatrice)	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: în zone extraorășenești, în zone în care relieful și vegetația permit crearea de zone verzi.	APLICABIL UAT = DA
- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).	APLICABIL UAT = DA
1.7.5. Dispensar/policlinică (gr. 1, 2, 3 – 600 / 1.200 / 2.400 consultații/zi)	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe.	APLICABIL UAT = DA
1.7.6. Dispensar urban (2–4 circumscripții, cu/ fără staționar, casă de nașteri, farmacie)	Nu este cazul
1.7.7. Dispensar rural (2–4 circumscripții, cu/ fără staționar, casă de nașteri, farmacie)	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe.	APLICABIL UAT = DA
- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).	APLICABIL UAT = DA
1.7.8. Alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii)	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: în cadrul unor construcții pentru sănătate sau independent, în funcție de profilul unității.	APLICABIL UAT = DA
1.7.9. Creșe și creșe speciale pentru copii	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: în cadrul unor construcții/locuințe.	APLICABIL UAT = DA
- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu);	APLICABIL UAT = DA
- se recomandă amplasarea în zone cu relief și cadru natural favorabil.	APLICABIL UAT = DA
1.7.10. Leagăn de copii	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: în general în zone extraorășenești.	APLICABIL UAT = DA

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).	APLICABIL UAT = DA
1.8. Construcţii şi amenajări sportive	APLICABIL UAT = DA
1.8.1. Complexuri sportive	APLICABIL UAT = DA
1.8.2. Stadioane	APLICABIL UAT = DA
1.8.3. Săli de antrenament pentru diferite sporturi	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: în zone verzi, nepoluate şi, pe cât posibil, în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.	APLICABIL UAT = DA
1.8.4. Săli de competiţii sportive (specializate sau polivalente)	APLICABIL UAT = DA
1.8.5. Patinoare artificiale	Nu este cazul
Amplasament: de preferinţă în zonele rezidenţiale sau în vecinătatea complexelor sportive şi de agrement.	Nu este cazul
1.8.6. Poligoane pentru tir	Nu este cazul
1.8.7. Popicării	Nu este cazul
Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate şi, pe cât posibil, în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.	Nu este cazul
1.9. Construcţii de agrement	APLICABIL UAT = DA
1.9.1. Locuri de joacă pentru copii	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: în cadrul zonei de locuit.	APLICABIL UAT = DA
- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomote puternice şi vibraţii (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu).	APLICABIL UAT = DA
1.9.2. Parcuri	APLICABIL UAT = DA
1.9.3. Scuaruri	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de zgomote puternice şi vibraţii (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu).	APLICABIL UAT = DA
1.10. Construcţii de turism	APLICABIL UAT = DA
1.10.1. Hotel – ****	APLICABIL UAT = DA

1.10.2. Hotel-apartament – ****	APLICABIL UAT = DA
1.10.3. Motel – *	APLICABIL UAT = DA
1.10.4. Vile – ***	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate.	APLICABIL UAT = DA
- se pot amplasa şi în vecinătatea altor dotări turistice;	APLICABIL UAT = DA
- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu).	APLICABIL UAT = DA
1.10.5. Bungalouri – **	Nu este cazul
Amplasament: în perimetrul campingurilor/satelor de vacanţă sau ca spaţii complementare unităţilor hoteliere.	Nu este cazul
1.10.6. Cabane categoria – **	Nu este cazul
Amplasament: în zone montane, rezervaţii naturale, în apropierea staţiunilor balneare sau a altor obiective de interes turistic.	Nu este cazul
1.10.7. Campinguri – ***	Nu este cazul
1.10.8. Sate de vacanţă – *	Nu este cazul
Amplasament: în locuri pitoreşti, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare şi de orice elemente care ar putea pune în pericol securitatea turiştilor (linii de înaltă tensiune, terenuri sub nivelul mării, zone inundabile).	Nu este cazul

1.11. Construcţii de locuinţe | APLICABIL UAT = DA

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice şi vibraţii (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

ANEXA 2 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR (POT) | APLICABIL UAT: DA

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabileşte în funcţie de destinaţia zonei în care urmează să fie amplasată construcţia şi de condiţiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează: | Aplicabil UAT: DA

Pentru UAT Măxineni, valorile POT aplicabile se stabilesc în funcţie de UTR, conform Capitolului VI, Art. 29, Tabelul 1 „Indicatori urbanistici pe UTR". Valorile RGU menţionate în prezenta anexă au caracter de referinţă. În cazul în care o categorie generică din prezenta anexă poate corespunde mai multor UTR, se aplică POT maxim al UTR-ului aferent amplasamentului.

Tabelul 18. Reglementări sintetice

2.1. Destinaţia zonei în care urmează să fie amplasată construcţia:	Aplicabil UAT: DA
2.1.1. Zone centrale: POT maxim 80% (valoare de referinţă RGU). Pentru UAT Măxineni se aplică UTR C1 = 50%; UTR C2 = 50%, conform Art. 28, Tabelul 1.	Aplicabil UAT: DA
2.1.2. Zone comerciale: POT maxim 85% (valoare de referinţă RGU). Pentru UAT Măxineni se aplică POT maxim al UTR aferent amplasamentului, conform Art. 28, Tabelul 1.	Aplicabil UAT: DA
2.1.3. Zone mixte: POT maxim 70% (valoare de referinţă RGU). Pentru UAT Măxineni se aplică UTR M = 40%, conform Art. 28, Tabelul 1.	Aplicabil UAT: DA
2.1.4. Zone rurale: POT maxim 30% (valoare de referinţă RGU). Pentru UAT Măxineni se aplică UTR Le = 30%; pentru alte încadrări se aplică POT-ul UTR aferent, conform Art. 28, Tabelul 1.	Aplicabil UAT: DA
2.1.5. Zone rezidenţiale:	Aplicabil UAT: DA
- zonă exclusiv rezidenţială cu locuinţe P, P+1, P+2: POT maxim 35% (valoare de referinţă RGU). Pentru UAT Măxineni se aplică UTR Li = 40% sau UTR Le = 30%, după încadrarea efectivă în UTR, conform Art. 28, Tabelul 1.	Aplicabil UAT: DA
Nu este cazul	Nu este cazul
- zonă predominant rezidenţială (locuinţe cu dotări aferente): POT maxim 40% (valoare de referinţă RGU). Pentru UAT Măxineni se aplică UTR Li = 40% sau UTR Le = 30%, după încadrarea efectivă în UTR, conform Art. 28, Tabelul 1.	Aplicabil UAT: DA
2.1.6. Zone industriale:	Aplicabil UAT: DA
- pentru cele existente: nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului (conform RGU). Pentru UAT Măxineni se aplică UTR Id = POT maxim 40%, conform Art. 28, Tabelul 1.	Aplicabil UAT: DA

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

- pentru cele propuse: procentul maxim de ocupare a terenului se stabileşte prin studiu de fezabilitate (conform RGU). Pentru UAT Măxineni se aplică UTR Id = POT maxim 40%, conform Art. 28, Tabelul 1; documentaţiile ulterioare pot detalia organizarea incintei fără depăşirea valorii maxime din PUG/RLU.	Aplicabil UAT: DA
2.1.7. Zone de recreere:	Aplicabil UAT: DA
- nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului (conform RGU). Pentru UAT Măxineni se aplică UTR Svs = 5%; UTR Svp = 5%, conform Art. 28, Tabelul 1.	Aplicabil UAT: DA

2.2. Condiţii de amplasare în cadrul terenului: | Aplicabil UAT: DA

Tabelul 19. Reglementări sintetice

2.2.1. Construcţii de cultură şi alte construcţii ce cuprind săli de reuniuni	Aplicabil UAT: DA
Pentru construcţiile cuprinse în Anexa 1, pct. 1.5.5, 1.5.7–1.5.12, 1.8.1, 1.8.2, 1.8.4, 1.8.5, având un prag minim de 200 de locuri (valoare de referinţă RGU; prag pentru UAT Măxineni: 100 locuri), se va prevedea un spaţiu amenajat exterior construcţiei, cu o suprafaţă de 0,6 mp/loc (valoare de referinţă RGU; parametru pentru UAT Măxineni: 0,6 mp/loc), în afara spaţiului destinat circulaţiei publice.	Aplicabil UAT: DA
La aceasta se va adăuga suprafaţa necesară spaţiilor verzi şi plantaţiilor, dimensionată conform Anexei 6 (referinţă RGU; referinţă pentru UAT Măxineni: Anexa 6 a prezentului RLU).	Aplicabil UAT: DA
2.2.2. Construcţii de învăţământ	Aplicabil UAT: DA
Amplasamentul se organizează în patru zone, dimensionate în funcţie de capacitatea unităţii: zona ocupată de construcţie; zona curţii de recreaţie (de regulă asfaltată); zona terenurilor şi instalaţiilor sportive; zona verde, inclusiv grădina de flori.	Aplicabil UAT: DA

Suprafaţa minimă de teren, ca referinţă RGU, este:

grădiniţe: 22 mp/copil. Suprafaţa pentru UAT Măxineni: 22 mp/copil

şcoli (primare/gimnaziale/liceale/postliceale/profesionale): 20 mp/elev. Suprafaţa pentru UAT Măxineni: 20 mp/elev

Procentul de Ocupare a Terenului (POT) se referă la toate cele patru zone şi se distribuie astfel (valori de referinţă RGU):

25% teren ocupat de construcţii. Procent pentru UAT Măxineni: 25%

75% teren amenajat (curte recreaţie şi amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori). Procent pentru UAT Măxineni: 75%

Tabelul 20. Reglementări sintetice

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

2.2.3. Construcţii de sănătate	Aplicabil UAT: DA
Amplasamentul se organizează în trei zone: zona ocupată de construcţii; zona accese, alei, parcaje; zona verde, cu rol decorativ şi de protecţie.	Aplicabil UAT: DA

Capacitatea pentru construcţiile de la punctele 1.7.5–1.7.7 din Anexa 1 se stabileşte pe baza populaţiei arondate, considerând o medie de 7,5 consultaţii/an/locuitor şi 280 zile lucrătoare (valori de referinţă RGU; parametrii pentru UAT Măxineni: 7,5 consultaţii/an/locuitor, 280 zile). | Aplicabil UAT: DA

Tabelul 21. Reglementări sintetice

Suprafaţa minimă de teren este de 5 mp/consultaţie (valoare de referinţă RGU; parametru pentru UAT Măxineni: 5 mp/consultaţie).	Aplicabil UAT: DA
Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.	Aplicabil UAT: DA

Pentru creşe (valori de referinţă RGU):

minimum 25 mp/copil (creşe). Parametru pentru UAT Măxineni: 25 mp/copil

minimum 40 mp/copil (creşe speciale). Parametru pentru UAT Măxineni: 40 mp/copil

Tabelul 22. Reglementări sintetice

Amplasamentul se organizează în patru zone: construcţii; spaţii de joacă; spaţiu tehnico-gospodăresc; zonă verde de parc şi alei.	Aplicabil UAT: DA
POT maxim pentru construcţii: 20% (valoare de referinţă RGU). Valoarea pentru UAT Măxineni: 20%	Aplicabil UAT: DA
2.2.4. Construcţii şi amenajări sportive	Aplicabil UAT: DA
Pentru construcţiile de la punctele 1.8.1–1.8.5 din Anexa 1, amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone: zona pentru construcţii; zona pentru spaţii verzi; zona pentru alei, drumuri şi parcaje.	Aplicabil UAT: DA

Distribuţia POT pe zone funcţionale (valori de referinţă RGU):

50% pentru construcţii şi amenajări sportive. Procent pentru UAT Măxineni: 50%

20% pentru alei, drumuri şi parcaje. Procent pentru UAT Măxineni: 20%

30% pentru spaţii verzi. Procent pentru UAT Măxineni: 30%

2.2.5. Construcţiile şi amenajările cuprinse în Anexa 1 la punctele 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5.1–1.5.3, 1.7.8–1.7.10, 1.9, 1.10 şi 1.11 vor respecta condiţiile specifice date de destinaţia zonei în care urmează să fie amplasate. | Aplicabil UAT: DA

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

ANEXA 3 - ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

3.0^1. Clarificare STUDII (când sunt IMPUSE / la ce ajută când NU sunt impuse)

(1) În prezenta anexă, "studiu" = document de fundamentare care poate:

a) fi IMPUS (condiţionat) pentru a verifica/valida soluţia de orientare şi efectele ei (însorire, umbrire, coexistenţă etc.);

b) fi folosit NEIMPUS (la iniţiativa proiectului/autorizaţiei) pentru a justifica ajustări/soluţii alternative, fără rescrierea regulilor din anexă.

(2) Tipuri uzuale de studii (nume orientative, human-readable):

Studiu de însorire (SI) / Studiu de umbrire (SU) / Studiu de însorire+umbrire (SIU)

Studiu de coexistenţă / compatibilitate (SC)

Studiu de microclimat (SM)

Altul: Studiu de impact vizual (SIV)

Studiul se consideră IMPUS dacă se îndeplineşte oricare dintre condiţiile de mai jos:

a) Zona / regimul local impune studiu pentru orientare/însorire/umbrire: DA ; Zone: UTR-CP (Zonă de Patrimoniu Cultural), ZCP-B1 (Corbu Vechi)

b) Caracteristici ale investiţiei care pot genera umbriri/impact: clădiri cu regim de înălţime de peste P+1E în UTR C1, C2, M sau Id

c) Vecinătăţi sensibile (ex.: locuire, spaţii cu public, curţi interioare) care necesită verificare: orice construcție nouă care umbrește o locuință vecină peste limitele legale

d) Funcţiuni sensibile (local, dacă se decide): unităţi de învăţământ, unităţi sanitare

e) Situaţii speciale (ex.: zone protejate, fronturi continue, constrângeri de parcelă): terenuri cu pante peste 15% care modifică regimul de umbrire

(4) La ce ajută studiile când NU sunt impuse (NEIMPUS)

Când studiul NU este impus, el poate fi folosit pentru:

a) justificarea unei abateri controlate de la recomandări (ex.: orientare diferită) prin măsuri compensatorii;

b) alegerea măsurilor de faţadă/umbrare/organizare pentru confort şi funcţionare;

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

c) documentarea unei soluţii de coexistenţă (fluxuri, poziţionări, zone de disconfort/evitare);

d) reducerea riscului de interpretare la avizare: se notează clar “Ajustări/condiţii din studiu”.

REGULĂ DE UTILIZARE

Dacă există / se solicită studiu (însorire, umbrire, coexistenţă etc.), NU se rescrie regula; se notează la “Ajustări/condiţii din studiu”.

Reguli de aplicare pentru orientarea construcţiilor

Tabelul 23. Reglementări sintetice

Aplicare în UAT: DA	Nu este cazul
Studiu: Regim = NU	IMPUS

Referinţă: prezentul RLU, RGU şi studiile de fundamentare aplicabile.

Motiv impunere (dacă Regim = IMPUS): conform declanşator 3.0^1(3)

Ajustări/condiţii: se aplică prevederea RGU preluată | condiţii din studiile de fundamentare aplicabile | adaptare locală conform prezentului RLU

3.1. Construcţii administrative şi financiar-bancare

Se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor.

Aplicare în UAT: DA

Studiu: Regim = NU ; Tip = însorire+umbrire

Ajustări/condiţii: se aplică prevederea RGU preluată

3.2. Construcţii comerciale

Se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor.

Aplicare în UAT: DA

Studiu: Regim = NU ; Tip = însorire+umbrire

Ajustări/condiţii: se aplică prevederea RGU preluată

Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor şi a spaţiilor de preparare.

Aplicare în UAT: DA

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Studiu: Regim = NU ; Tip = însorire

Ajustări/condiţii: se aplică prevederea RGU preluată

3.3. Construcţii de cult

Condiţiile de orientare sunt date de specificul cultului.

Aplicare în UAT: DA

Ajustări/condiţii: specific_cult (ortodox: altarul spre est)

3.4. Construcţii de cultură

3.4.1. Pentru pct. 1.5.1–1.5.3 şi 1.5.8: spaţiile de lectură şi sălile de expunere orientate nord/nord-est/nord-vest. Dacă nu este posibil, rezolvările de faţadă vor evita însorirea.

Aplicare în UAT: DA

Studiu: Regim = NEIMPUS ; Tip = insorire+umbrire

Ajustări/condiţii: faţadă: se pot justifica soluţii de umbrire pentru alte orientări

3.4.2. Pentru pct. 1.5.9–1.5.12: nu se impun condiţii speciale de orientare.

3.5. Construcţii de învăţământ

Orientarea sălilor de clasă: sud/sud-est/sud-vest.

Aplicare în UAT: DA

Studiu: Regim = IMPUS ; Tip = insorire+umbrire

Motiv impunere (dacă Regim = IMPUS): conform declanşator 3.0^1(3): funcţiune sensibilă

Ajustări/condiţii: Studiul va demonstra respectarea normelor de însorire conform Ordinului MS 119/2014.

Bibliotecile, atelierele şi laboratoarele: nord.

Aplicare în UAT: DA

Ajustări/condiţii: se aplică prevederea RGU preluată

Terenurile de sport: latura lungă orientată nord–sud.

Aplicare în UAT: DA

Ajustări/condiţii: se aplică prevederea RGU preluată

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

3.6. Construcţii de sănătate

3.6.1. Pentru pct. 1.7.1–1.7.4:

saloane/rezerve: sud/sud-est/sud-vest;

Aplicare în UAT: DA

Studiu: Regim = IMPUS ; Tip = insorire+umbrire

Motiv impunere (dacă Regim = IMPUS): conform declanşator 3.0^1(3): funcţiune sensibilă

Ajustări/condiţii: Studiul va demonstra respectarea normelor de însorire conform Ordinului MS 119/2014.

laboratoare/servicii tehnice medicale: nord;

Aplicare în UAT: DA

Ajustări/condiţii: se aplică prevederea RGU preluată

cabinete: sud/sud-est.

Aplicare în UAT: DA

Studiu: Regim = NEIMPUS ; Tip = insorire

Ajustări/condiţii: se aplică prevederea RGU preluată

3.6.2. Pentru pct. 1.7.5–1.7.8: aceeaşi orientare pentru cabinete, laboratoare şi servicii tehnice.

Aplicare în UAT: DA

Ajustări/condiţii: se aplică prevederea RGU preluată

3.6.3. Dormitoare şi spaţii de joacă din creşe/creşe speciale/leagăne de copii: sud/sud-est/sud-vest.

Aplicare în UAT: DA

Studiu: Regim = IMPUS ; Tip = insorire+umbrire

Motiv impunere (dacă Regim = IMPUS): conform declanşator 3.0^1(3): funcţiune sensibilă

Ajustări/condiţii: Studiul va demonstra respectarea normelor de însorire.

3.7. Construcţii şi amenajări sportive

Măsuri de protecţie împotriva însoririi excesive:

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

copertine deasupra gradenelor (stadioane/terenuri competiţii);

Aplicare în UAT: DA

Studiu: Regim = NU ; Tip = insorire+umbrire

Ajustări/condiţii: se aplică prevederea RGU preluată

plantaţii uniforme pe laturi (terenuri antrenamente);

Aplicare în UAT: DA

Studiu: Regim = NU ; Tip = microclimat

Ajustări/condiţii: se aplică prevederea RGU preluată

parasolare / geamuri termoizolante la pereţi vitraţi sud-vest/vest (holuri public/săli).

Aplicare în UAT: DA

Studiu: Regim = NU ; Tip = insorire+umbrire

Ajustări/condiţii: se aplică prevederea RGU preluată

Orientări:

terenuri sport în aer liber: ax longitudinal nord–sud, abatere max. 15°;

Aplicare în UAT: DA

Ajustări/condiţii: se aplică prevederea RGU preluată

piscine (înot/sărituri/polo): ax longitudinal nord–sud, abatere max. 20°;

poligoane tir: ax mare nord–sud, ţinte spre nord;

baze hipice: linia de sosire spre potou orientată nord/nord-est.

3.8. Construcţii de agrement

Sălile de tip club: orientare sud/sud-vest/sud-est.

Aplicare în UAT: DA

Studiu: Regim = NU ; Tip = insorire+umbrire

Ajustări/condiţii: se aplică prevederea RGU preluată

3.9. Construcţii de turism

Se recomandă orientarea spre nord a spaţiilor tehnice şi a anexelor.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Aplicare în UAT: DA

Ajustări/condiţii: se aplică prevederea RGU preluată

3.10. Construcţii de locuinţe

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Aplicare în UAT: DA

Studiu: Regim = NEIMPUS ; Tip = insorire+umbrire

Ajustări/condiţii: se aplică prevederea RGU preluată

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

ANEXA 4 - ACCESE CAROSABILE

4.0^1. Clarificare: când studiul este OBLIGATORIU şi când studiul permite soluţii alternative ("reduceri")

(1) În prezenta anexă, "studiu" este un document de fundamentare care:

a) poate fi OBLIGATORIU (condiţionat) pentru validarea numărului/localizării acceselor (fluenţă, siguranţă, conflictări de fluxuri); şi/sau

b) poate fundamenta SOLUŢII ALTERNATIVE, inclusiv reducerea numărului de accese faţă de soluţia standard, atunci când aceasta este justificată şi funcţionează în siguranţă.

(2) Denumiri (două tipuri, folosite consecvent):

A) STOA — „Studiu de trafic şi organizare accese" (studiu obligatoriu condiţionat)

B) SSAA — „Studiu de soluţii alternative pentru accese" (studiu pentru soluţii alternative / reducere accese)

STOA devine obligatoriu dacă se îndeplineşte oricare:

Acces propus din/în străzi de categoria I–II (sau echivalent local): NU

Numărul acceselor propuse depăşeşte: 3

Funcţiuni/obiective cu trafic semnificativ (listă locală): unităţi de producţie sau depozitare cu suprafaţă construită > 500 mp, unităţi comerciale > 300 mp, ansambluri de locuinţe > 10 unităţi locative.

Prag trafic estimat / oră de vârf / evenimente (dacă se foloseşte): nu se aplică

(4) Când SSAA ajută (soluţii alternative, inclusiv "reduceri"):

SSAA se foloseşte pentru a fundamenta, după caz:

reducerea numărului de accese (ex.: 2 → 1) şi/sau reorganizarea fluxurilor;

relocarea acceselor pentru fluenţă/siguranţă;

acces comun/partajat cu vecinătăţi (unde este posibil);

acces prin străzi colectoare/deservire locală în loc de acces direct din artere majore;

separări echivalente de fluxuri (public/aprovizionare/serviciu) atunci când separarea "clasică" nu este realizabilă.

(5) Câmp unic de evidenţă (se foloseşte sub fiecare punct 4.0–4.12):

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU | Planul Național de Redresare și Reziliență

Regim studiu accese: NU | STOA | SSAA

Referinţă: prezentul RLU, RGU şi actele normative aplicabile.

Ajustări/condiţii: se aplică textul normativ preluat | condiţii din studiile de fundamentare aplicabile | adaptare locală conform prezentului RLU

REGULĂ DE UTILIZARE

Dacă există STOA/SSAA, NU se rescrie regula; se notează doar la "Ajustări/condiţii (din studiu)".

Pentru valori numerice: păstrăm valoarea din text şi completăm valori locale doar dacă este cazul (câmpurile "UAT dacă diferă").

Reguli de aplicare pentru accese carosabile

Tabelul 24. Reglementări sintetice

Câmp de verificare	Valoare / explicaţie aplicabilă în UAT Măxineni
Aplicare în UAT	DA. Menţiunea „Nu este cazul" se utilizează numai pentru funcţiuni sau situaţii neincidente amplasamentului analizat.
Regim studiu accese	NU ca regulă generală. STOA se solicită numai în cazurile condiţionate prevăzute la pct. 4.0^1 lit. A).

Referinţă: prezentul RLU, RGU şi actele normative aplicabile.

Ajustări/condiţii: se aplică textul normativ preluat | condiţii din studiile de fundamentare aplicabile | adaptare locală conform prezentului RLU

4.0. Regula generală

Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I şi a II-a, precum şi localizarea acestora, se va face astfel încât să nu afecteze fluenţa circulaţiei.

Aplicare în UAT: DA

Regim studiu accese: NU

Ajustări/condiţii: se aplică textul normativ preluat

Echivalare categorii străzi: Categoria I = DN23 ; Categoria II = DJ202B

4.1. Construcţii administrative

4.1.1. Pentru punctele 1.1.1–1.1.10:

accese carosabile directe din străzi de categoria I şi a II-a (după caz);

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

accese carosabile separate: acces oficial, acces personal, acces public, acces de serviciu: • accesul oficial până la intrarea principală; • accesele pentru personal şi public prevăzute cu locurile de parcare aferente; • aleile carosabile de serviciu fără intersectarea accesului oficial.

Aplicare în UAT: DA

Regim studiu accese: NU

Ajustări/condiţii: Pentru UAT Măxineni, se admite un singur acces principal care poate deservi mai multe funcţiuni, cu separarea fluxurilor în incintă.

Echivalare categorii străzi: Categoria I = DN23 ; Categoria II = DJ202B

4.1.2. Pentru punctele 1.1.11–1.1.13: accese conform destinaţiei/capacităţii, cu separarea faţă de circulaţia publică.

Aplicare în UAT: DA

Regim studiu accese: NU

Ajustări/condiţii: se aplică textul normativ preluat

4.2. Construcţii financiar-bancare

4.2.1. Accese carosabile directe din străzi de categoria I şi a II-a (după caz).

4.2.2. Accese separate pentru: acces oficial, acces personal, acces public, acces tezaur, acces de serviciu.

Aplicare în UAT: DA

Regim studiu accese: NU

Ajustări/condiţii: Pentru UAT Măxineni, se admite un singur acces principal care poate deservi mai multe funcţiuni, cu separarea fluxurilor în incintă.

Echivalare categorii străzi: Categoria I = DN23 ; Categoria II = DJ202B

4.3. Construcţii comerciale

4.3.1. Accese separate pentru consumatori, personal şi aprovizionare.

4.3.2. În funcţie de destinaţie/capacitate:

alei carosabile şi parcaje în interiorul amplasamentului;

platforme de depozitare şi accese pentru utilaje/vehicule speciale separate de aleile consumatorilor.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Aplicare în UAT: DA

Regim studiu accese: NU

Ajustări/condiţii: se aplică textul normativ preluat

4.4. Construcţii de cult

Alei carosabile în legătură cu reţeaua de circulaţie majoră.

Aplicare în UAT: DA

Regim studiu accese: NU

Ajustări/condiţii: se aplică textul normativ preluat

4.5. Construcţii de cultură

4.5.1. Accese separate pentru vizitatori/spectatori, personal şi aprovizionare.

4.5.2. În funcţie de destinaţie:

alei carosabile şi parcaje în interior (dacă acces din străzi de categoria I–II);

parcaje în interior (dacă acces direct din străzi de categoria III).

Aplicare în UAT: DA

Regim studiu accese: NU

Ajustări/condiţii: se aplică textul normativ preluat

Echivalare categorii străzi: Categoria I = DN23 ; Categoria II = DJ202B ; Categoria III = Drumuri Comunale (DC)

4.6. Construcţii de învăţământ

4.6.1. Accese carosabile de legătură cu reţeaua majoră şi cu transportul public.

4.6.2. Două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgenţă.

Aplicare în UAT: DA

Regim studiu accese: SSAA

Ajustări/condiţii: dacă se justifică prin studiu, se admite un singur acces multifuncţional, dimensionat corespunzător.

4.7. Construcţii de sănătate

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

4.7.1. Legătură cu reţeaua majoră prin două accese carosabile separate.

4.7.2. Accesele către străzi de categoria I–II prin străzi de categoria III (colectoare) sau de categoria IV (deservire locală), după caz.

4.7.3. Alei carosabile în incintă:

1 bandă (3,5 m) pentru lungimi maxime de 25,00 m; (parametru local: lăţime bandă: 3,5 m ; lungime maximă: 25,0 m)

2 benzi (6,0 m) pentru lungimi > 25,00 m. (parametru local: lăţime 2 benzi: 6,0 m ; prag lungime: 25,0 m)

4.7.4. Accesul rezervat salvării/intervenţiilor nu va intersecta aleile de acces pentru personal şi pacienţi.

Aplicare în UAT: DA

Regim studiu accese: SSAA

Ajustări/condiţii: Pentru dispensarul comunal, se admite un singur acces, cu condiţia asigurării unui flux clar de separare pentru ambulanţă.

Echivalare categorii străzi: Categoria I = DN23 ; Categoria II = DJ202B ; Categoria III = DC ; Categoria IV = străzi locale

4.8. Construcţii şi amenajări sportive

4.8.1. Accese separate pentru public, sportivi şi personal tehnic.

4.8.2. În incintă:

circulaţie carosabilă separată de cea pietonală;

alei de descongestionare de minimum 6 m lăţime; (parametru local: lăţime minimă descongestionare: 6,0 m)

alei de circulaţie curentă de minimum 3,5 m; (parametru local: lăţime minimă circulaţie: 3,5 m)

alei de serviciu/întreţinere de minimum 5 m. (parametru local: lăţime minimă serviciu: 5,0 m)

Aplicare în UAT: DA

Regim studiu accese: NU

Ajustări/condiţii: se aplică textul normativ preluat

4.9. Construcţii şi amenajări de agrement

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Acces carosabil separat pentru public faţă de accesul de serviciu/întreţinere.

Aplicare în UAT: DA

Regim studiu accese: NU

Ajustări/condiţii: se aplică textul normativ preluat

4.10. Construcţii de turism

4.10.1. Accese separate pentru utilizatori, personal şi acces tehnic de întreţinere.

4.10.2. Alei semicarosabile:

lungime maximă 25 m: lăţime minimă 3,5 m; (parametru local: lungime maximă: 25,0 m ; lăţime minimă: 3,5 m)

lungimi > 25 m: supralărgiri de depăşire şi suprafeţe de întoarcere. (parametru local: supralărgire de 4,5 m la fiecare 50 m ; suprafaţă întoarcere la capăt)

4.10.3. Numărul acceselor şi conformarea: în funcţie de categoria/capacitatea obiectivului.

Aplicare în UAT: DA

Regim studiu accese: NU

Ajustări/condiţii: se aplică textul normativ preluat

4.11. Construcţii de locuinţe

4.11.1. Locuinţe unifamiliale cu acces şi lot propriu:

accese carosabile pentru locatari;

acces pentru colectarea deşeurilor şi intervenţii PSI;

alei (semi)carosabile: minimum 3,5 m până la 30 m; peste 30 m – supralărgiri şi întoarcere; (parametru local: lăţime minimă: 3,5 m ; prag lungime: 30,0 m ; supralărgire la 50 m şi platformă de întoarcere la capăt)

parcelări pe două rânduri (fundături): • 30 m: 1 bandă de 3,5 m; (parametru local: lungime: 30,0 m ; lăţime 1 bandă: 3,5 m) • maximum 100 m: minimum 2 benzi (6 m), trotuar pe cel puţin o latură şi întoarcere la capăt. (parametru local: lungime maximă: 100,0 m ; lăţime 2 benzi: 6,0 m ; condiţie trotuar: obligatoriu trotuar de 1,0 m pe o parte ; condiţie întoarcere: platformă de întoarcere la capăt)

Aplicare în UAT: DA

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Regim studiu accese: NU

Ajustări/condiţii: se aplică textul normativ preluat

4.11.2. Locuinţe semicolective cu acces propriu şi lot comun:

accese carosabile pentru locatari;

acces de serviciu pentru deşeuri şi PSI;

parcelări pe două rânduri (fundături): • maximum 30 m: 1 bandă de 3,5 m; (parametru local: lungime maximă: 30,0 m ; lăţime 1 bandă: 3,5 m) • 30–maximum 100 m: minimum 2 benzi (6 m), trotuar pe cel puţin o latură; întoarcere la capăt. (parametru local: interval lungimi: 30-100 m ; lăţime 2 benzi: 6,0 m ; condiţie trotuar: obligatoriu trotuar de 1,0 m pe o parte ; condiţie întoarcere: platformă de întoarcere la capăt)

Aplicare în UAT: DA

Regim studiu accese: NU

Ajustări/condiţii: se aplică textul normativ preluat

4.11.3. Locuinţe colective cu acces şi lot comun:

accese carosabile pentru locatari;

accese de serviciu (deşeuri şi PSI);

accese la parcaje şi garaje.

Aplicare în UAT: DA

Regim studiu accese: NU

Ajustări/condiţii: se aplică textul normativ preluat

4.12. Toate categoriile de construcţii

Accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul curţilor interioare: acces pompieri prin ganguri cu lăţime minimă de 3,0 m şi înălţime liberă minimă de 3,5 m. (parametru local: lăţime minimă gang: 3,0 m ; înălţime minimă liberă: 3,5 m)

Accesele/pasajele carosabile se menţin libere permanent (fără obstacole/mobilier urban).

Aplicare în UAT: DA

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Regim studiu accese: NU

Ajustări/condiţii: se aplică textul normativ preluat

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

ANEXA 5 - PARCAJE (NECESAR MINIM + ACTUALIZĂRI NORMATIVE)

5.0. Reguli generale (actualizare)

(1) Necesarul minim de parcaje pentru funcţiuni se stabileşte conform prezentei Anexe 5.

(2) Proiectarea parcajelor (geometrie, circulaţii, rampe, înălţimi libere, siguranţă în exploatare etc.) se realizează conform Normativului pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24-2022 (aprobat prin Ordin MDLPA nr. 172/2023).

(3) Prevederile referitoare la proiectarea parcajelor de autoturisme din Ordinul 10/N/1993 (Indicativ P 132-93) îşi încetează aplicabilitatea odată cu intrarea în vigoare a Ordinului nr. 172/2023, cu excepţia reglementărilor de ordin urbanistic, tematic şi metodologic aplicabile studiilor/proiectelor privind amenajarea parcajelor în cadrul planurilor urbanistice şi a studiilor de circulaţie, care rămân aplicabile.

(4) În toate parcările amenajate se asigură locuri rezervate persoanelor cu handicap, conform NP 051-2012 (aprobat prin Ordin MDRAP nr. 189/2013) – vezi punctul 5.14.

5.0.1. Studii pentru parcaje (două tipuri)

(1) Studiu tip 1 (obligatoriu condiţionat):

„Studiu de circulaţie şi impact trafic + parcaje” (SCITP).

SCITP este obligatoriu dacă:

a) numărul total de locuri de parcare propuse ≥ 50; şi/sau

b) funcţiunea se încadrează în lista: unităţi comerciale > 500 mp, unităţi de producţie > 1000 mp, ansambluri de locuinţe colective > 20 unităţi locative.

(2) Studiu tip 2 (reducere/compensare):

„Studiu de mobilitate şi reducere/compensare a parcajelor” (SMRCP).

SMRCP poate fundamenta:

a) reducerea necesarului minim cu până la 20% din minimul rezultat; şi/sau

b) acceptarea parcării la distanţă, în condiţiile de mai jos.

(3) Condiţii SMRCP (transport public + parcare la distanţă):

Noduri eligibile: nu se aplică pentru UAT Măxineni.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU | Planul Național de Redresare și Reziliență

b) Parcare la distanţă (în special zone centrale/zone cu constrângeri), la distanţă ≤ 150 m, măsurată ca traseu de mers pe jos, de la colţul/limita proprietăţii până la colţul/limita parcajului asigurat.

Zone eligibile: se stabilesc prin PUZ, cu avizul administraţiei locale.

5.1. Construcţii administrative

5.1.1. Pentru punctele 1.1.1–1.1.10:

a) câte un loc de parcare pentru 25–40 salariaţi;

b) locuri suplimentare faţă de litera a):

spor 10% pentru punctele 1.1.1–1.1.7;

spor 20% pentru punctele 1.1.7–1.1.10;

dacă există săli de conferinţe/reuniuni: 1 loc pentru autocar.

5.1.2. Pentru punctele 1.1.11–1.1.13:

câte un loc de parcare pentru 20 salariaţi + spor 20% pentru invitaţi.

5.2. Construcţii financiar-bancare

5.2.1. Câte un loc de parcare la 30 salariaţi + spor 30% pentru clienţi.

5.2.2. În funcţie de destinaţie şi amplasament, parcajele pentru salariaţi pot fi organizate împreună cu cele ale clienţilor, adiacent drumului public.

5.3. Construcţii comerciale

5.3.1. Pentru clienţi:

unităţi până la 400 mp: 1 loc / 100 mp suprafaţă desfăşurată;

400–600 mp: 1 loc / 75 mp suprafaţă desfăşurată;

600–2.000 mp: 1 loc / 60 mp suprafaţă desfăşurată;

peste 2.000 mp: 1 loc / 50 mp suprafaţă desfăşurată.

5.3.2. Restaurante: 1 loc / 8–12 locuri la masă.

5.3.3. Se adaugă spaţiile de parcare/garare a vehiculelor proprii (dacă există), care pot fi amplasate independent de parcajele clienţilor.

5.4. Construcţii de cult

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Numărul spaţiilor de parcare se stabileşte în funcţie de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 10 locuri.

5.5. Construcţii culturale

Locuri pentru vizitatori/spectatori şi personal:

pentru punctele 1.5.1 şi 1.5.2: 1 loc / 100 mp spaţiu de expunere;

pentru punctele 1.5.3–1.5.12: 1 loc / 15–25 locuri în sală.

5.6. Construcţii de învăţământ

5.6.1. 1 loc / 4 cadre didactice.

5.6.3. Tabere şcolare: locuri pentru autocare conform capacităţii de cazare.

5.7. Construcţii de sănătate

5.7.1. Pentru punctele 1.7.1–1.7.7: 1 loc / 5 persoane angajate + spor 10%.

Pentru punctele 1.7.8–1.7.10: 1 loc / 12 persoane angajate.

5.7.2. Parcajele pot fi diferenţiate pentru personal/pacienţi/vizitatori; în acest caz, cele pentru personal şi pacienţi pot fi amplasate adiacent drumului public.

5.8. Construcţii sportive

5.8.1. Pentru personal/public/sportivi, în funcţie de capacitate:

pentru punctele 1.8.1, 1.8.3 şi 1.8.4: 1 loc / 10–25 locuri;

pentru punctele 1.8.2, 1.8.5–1.8.7: 1 loc / 40 persoane.

5.8.2. Se adaugă, în funcţie de capacitate, 1–2 locuri pentru autocare.

5.9. Construcţii şi amenajări de agrement

5.9.1. 1 loc / 20–40 persoane.

5.9.2. Cluburi: 1 loc / 5–10 membri.

5.10. Construcţii de turism

5.10.1. 1 loc / 2 camere de cazare.

5.10.2. Moteluri: 1 loc / 1 cameră de cazare.

5.11. Construcţii de locuinţe

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

5.11.1. În funcţie de indicele de motorizare al localităţii:

1 loc / 1 locuinţă unifamilială cu lot propriu;

1 loc / 1 apartament (locuinţe semicolective);

1 loc / 1 apartament (locuinţe colective cu acces şi lot comun).

5.11.2. Din totalul locurilor pentru locuinţe individuale se prevăd garaje în procent de 50%.

5.12. Construcţii industriale

În funcţie de specific, se va asigura 1 loc de parcare pentru fiecare 3 angajaţi.

5.13. Funcţiuni mixte

Pentru construcţii cu spaţii cu destinaţii diferite (norme diferite), se ia în considerare norma care conduce la numărul mai mare de locuri de parcare.

5.14. Locuri rezervate persoanelor cu handicap (integrare NP 051-2012)

(1) În toate parcările amenajate se prevăd locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap, configurate şi semnalizate corespunzător.

(2) Amplasare: cât mai aproape de intrările principale în clădiri/zonele de interes, la mai puţin de 50,00 m de acestea.

(3) Număr: 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puţin de două (2) locuri.

(4) Dimensiune loc rezervat (autoturism): 3,70 m × 5,40 m.

(5) Dispunere în pachete: două locuri de 2,50 m × 5,40 m + bandă de transfer de 1,20 m între ele; dacă numărul e impar, un loc va avea bandă de 1,20 m pe ambele laturi.

(6) Semnalizare: marcaj pe carosabil + panou informare (simbol consacrat), astfel încât să nu constituie pericol de accidentare.

5.15. Proiectare tehnică parcaje (trimitere obligatorie)

Locurile de parcare standard, căile de circulaţie, rampele, pantele, racordările, înălţimile libere, precum şi condiţiile de siguranţă în exploatare se proiectează conform NP 24-2022.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

ANEXA 6 - SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE (SV) + SUPRAFEȚE PERMEABILE ÎN INCINTE (SP)

0. DATE DE IDENTIFICARE

UAT: COMUNA MĂXINENI

Planşe aferente:

A6.1 Plan spaţii verzi şi plantate (SV) + inventar arbori (exist./propus)

A6.2 Plan suprafeţe permeabile (SP) + scurgeri/dirijare pluvială (pante, rigole, preaplin)

A6.3 Spaţii verzi pe terase/peste plăci (tip, stratificaţie, grosimi, irigaţii, întreţinere)

A6.4 Faţade verzi (tipologie, suprafeţe, întreţinere) – dacă se aplică

A6.5 Checklist conformare (DTAC/PUZ/PUD) – SV/SP + DNSH + adaptare climatică

CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1. Scop

(1) Prezenta anexă stabileşte reguli privind:

a) suprafeţele minime de spaţii verzi şi plantate (SV) pe incinte, pe funcţiuni;

b) calitatea spaţiilor verzi (accent pe arbori şi vegetaţie perenă pentru sechestrare carbon, umbrire, biodiversitate);

c) suprafeţele permeabile (SP) şi managementul apelor pluviale, pentru prevenirea băltirilor şi a scurgerilor necontrolate;

d) soluţii pentru spaţii verzi pe terase/peste plăci şi (opţional) faţade verzi;

e) cerinţe transversale DNSH şi adecvare la schimbările climatice, unde este cazul.

Art. 2. Definiţii (clarificări esenţiale)

(1) Spaţiu verde şi plantat (SV) = suprafaţă cu vegetaţie (arbori, arbuşti, perene, pajişti, grădini, gard viu etc.) şi sol/substrat care permite dezvoltarea vegetaţiei.

(2) SUPRAFAŢĂ PERMEABILĂ (SP) = suprafaţă care permite infiltrarea apei în sol/substrat şi limitează scurgerea de suprafaţă. SP include SV, dar poate include şi suprafeţe minerale permeabile neplantate (ex.: pietriş natural spălat, agregate naturale NELEGATE, mulci mineral), dacă rămân permeabile în timp.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

(3) Gazon (iarbă) = tip de SV; NU este singura formă de SV. Gazonul intensiv poate avea costuri mari de întreţinere/irigare în context climatic; este permis, dar condiţionat.

(4) "Material granular nelegat / neautoliante" = pietriş/agregat fără liant (fără ciment/rasini), astfel încât să nu se "autosolidifice" şi să îşi păstreze permeabilitatea în timp.

(5) Spaţiu verde pe terasă/peste placă = vegetaţie amplasată pe o structură suport (terasă, planşeu, parcare subterană etc.), cu substrat tehnic, drenaj, hidroizolaţie şi barieră anti-rădăcini.

(6) În cadrul parcelelor de locuire rurală, grădinile, livezile, suprafeţele înierbate şi plantaţiile de arbori şi arbuşti se evidenţiază potrivit acoperirii şi amenajării efective. Încadrarea întregii parcele într-o categorie de folosinţă sau într-o zonă funcţională nu echivalează cu încadrarea integrală a acesteia ca spaţiu verde şi plantat.

(7) Evidenţa suprafeţelor se întocmeşte fără dublă numărare. O suprafaţă verde şi plantată care îndeplineşte şi condiţiile de permeabilitate poate fi inclusă în indicatorii SV şi SP, dar se contabilizează o singură dată în suprafaţa fizică totală a parcelei. Valorile SV şi SP nu se însumează atunci când cuprind aceleaşi suprafeţe.

(8) Suprafeţele ocupate de construcţii, platforme impermeabile, alei şi parcaje neplantate nu se includ în SV. Suprafeţele minerale permeabile se evidenţiază numai în categoria SP, în condiţiile prevăzute la Art. 9 din prezenta anexă.

Art. 3. Principii de proiectare (obligatorii)

(1) Sechestrare carbon + umbrire: se prioritizează vegetaţia lemnoasă (arbori/arbuşti) şi culturile perene; gazonul nu este interzis, dar nu se consideră soluţia principală de "captare carbon".

(2) Permeabilitate + infiltrare: se proiectează astfel încât apa pluvială să se infiltreze local (unde este permis) şi/sau să fie reţinută/detenţionată şi evacuată controlat; se evită băltirea şi scurgerea necontrolată către domeniul public/vecinătăţi.

(3) Întreţinere adaptată climei: se evită soluţiile cu consum mare de apă şi întreţinere intensivă, în favoarea vegetaţiei perene/drought-tolerant şi a mulciurilor (organice/minerale) care reduc evaporarea.

(4) Securitate şi funcţionare: SV/SP nu vor genera obstacole pe trasee accesibile şi nu vor masca vizibilitatea la ieşiri/intersecţii (corelare cu Anexa 9 şi Anexa 11).

CAPITOLUL II – MINIME OBLIGATORII (NUCLEU RGU) + COMPLETĂRI LOCALE

Art. 4. Procente minime SV (conform minimelor RGU) – tabel de lucru

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

(Se păstrează procentele minime; completările de calitate se adaugă prin Art. 5–10)

Tabelul 25. Reglementări sintetice

ID Regula	Funcţiune / Tip construcţie	SV minim (din suprafaţa terenului)	Rol / Note (RGU)	Completări locale (calitate)
6.1.1	Administrative (pct. 1.1.1–1.1.10)	min. 15%	rol decorativ	vezi Art. 5–10
6.1.2	Administrative (pct. 1.1.11–1.1.13) + financiar-bancare	min. 10%	rol decorativ + protecţie	vezi Art. 5–10
6.2	Comerciale	2–5%	rol decorativ/agrement (exterior/curţi)	vezi Art. 5–10
6.4	Culturale	10–20%	include joc/odihnă (după capacitate)	vezi Art. 5–10
6.6.1	Sănătate (pct. 1.7.1–1.7.8)	Nu este cazul	include aliniamente protecţie; parc 10–15 mp/bolnav	vezi Art. 5–10
6.6.2	Sănătate (pct. 1.7.9–1.7.10)	Nu este cazul	10–15 mp/copil	vezi Art. 5–10
6.7	Sportive	min. 30%	Nu este cazul	vezi Art. 5–10
6.8	Turism şi agrement	min. 25%	în funcţie de destinaţie/confort	vezi Art. 5–10
6.9	Locuinţe	Nu este cazul	min. absolut 2 mp/locuitor	vezi Art. 5–10
6.10	Industriale	min. 20%	rol protecţie (aliniamente)	vezi Art. 5–10

(1) UAT poate stabili, pe zone/UTR sau pe funcţiuni, un prag minim de SP pentru controlul scurgerilor şi al băltirilor:

(2) Până la stabilirea SP_min, se aplică obligaţia de la Art. 8 şi 9 (management pluvial + evitarea băltirilor), cu justificare tehnică în DTAC.

CAPITOLUL III – SECHESTRARE CARBON ŞI UMBRIRE (ARBORI, NU DOAR GAZON)

Art. 5. Regula de bază: SV orientat pe arbori şi perene

(1) SV_min trebuie să includă, prioritar:

a) arbori şi arbuşti (aliniamente, grupuri, perdele de protecţie);

b) perene (straturi, pajişti perene, grădini pluviale);

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

c) mulci organic/mineral ca strat de protecţie al solului (nu ca înlocuitor de vegetaţie).

(2) Gazonul este permis, dar:

a) nu este considerat principal instrument de "captare carbon";

Art. 6. Arbori de umbrire (ţintă locală)

(1) Se încurajează plantarea de arbori care, la maturitate, au diametrul coroanei ≥ 4,0 m (arbori de umbrire), pentru umbrire şi stocare carbon.

(Notă: Aceşti indicatori se aplică prin decizie administrativă şi printr-un cadru de implementare şi control aprobat prin hotărâre a Consiliului Local, cu respectarea legislaţiei aplicabile).

Art. 7. Întreţinere şi supravieţuire arbori

(1) Se impune asigurarea volumului de sol/substrat, a drenajului şi a udării de prindere, astfel încât arborii să ajungă la maturitate şi să îşi realizeze funcţiile climatice.

CAPITOLUL IV – PERMEABILITATE, INFILTRARE ŞI PREVENIREA BĂLTIRILOR / TORRENŢIALE

Art. 8. Principiu: "apa rămâne şi se gestionează în incintă"

(1) Se proiectează scurgere lină + colectare + retenţie/infiltrare astfel încât:

a) să nu existe bălţiri persistente în SV/SP, la intrări, în zone de parcare sau pe trasee pietonale;

b) să nu existe scurgeri necontrolate către domeniul public sau vecinătăţi.

(2) Pante minime orientative pentru scurgere lină:

(3) Rigolele/grătarele se detaliază astfel încât să nu devină obstacol (corelare Anexa 11).

Art. 9. Ce se consideră SP (permeabil) – fără a confunda cu SV

(1) SP include:

a) SV (sol/substrat vegetat);

b) suprafeţe minerale permeabile neplantate: pietriş natural spălat, agregate naturale nelegate, mulci mineral, pavaje permeabile (rosturi deschise + strat suport permeabil), cu condiţia menţinerii permeabilităţii în timp (întreţinere/anti-colmatare).

(2) NU se consideră SP: suprafeţe cu liant (beton, asfalt, mortare, rosturi cu mastic impermeabil), sau materiale care se autoliantează/compactează până devin impermeabile.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

CAPITOLUL V – SPAȚII VERZI PE TERASE / PESTE PLĂCI (SUBSTRAT, GROSIMI, ARBORI)

Art. 10. Regula de bază

(1) Spaţiile verzi pe terase/peste plăci se admit numai cu:

a) verificarea încărcărilor şi a soluţiei structurale;

b) hidroizolaţie + barieră anti-rădăcini + drenaj + strat filtrant;

c) substrat tehnic adecvat (nu "pământ" generic), cu compoziţie minerală/organică controlată şi stabilă.

Art. 11. Grosimi minime strat vegetaţie/substrat (referinţă tehnică; adoptare locală)

(1) UAT poate adopta praguri minime de substrat pentru a accepta "SV echivalent" pe terase/peste plăci.

(2) Praguri orientative pe tip vegetaţie (pentru proiectare; valori pot fi ajustate):

a) perene joase: ~0,10 m

b) arbuşti până la ~3 m: ~0,30 m

c) arbori mici (până la ~10 m înălţime): ~0,60 m

d) arbori (până la ~15 m): ~1,50 m

(3) Dacă UAT doreşte impunerea unui prag simplificat pentru "arbori de umbrire" pe placă:

Art. 12. Substrat tehnic – exemple (neexhaustiv)

(1) Substratul pe terase poate fi amestec tehnic (mineral + organic controlat), cu agregate uşoare şi componente minerale (ex.: lava/pumice/argilă expandată/ardezie expandată/cărămidă concasată), plus fracţie organică limitată, în funcţie de tipul vegetaţiei.

(2) Mulciul (organic sau mineral) este recomandat pentru reducerea evaporării şi protecţia solului/substratului.

(3) Se interzic soluţiile care duc la colmatare rapidă sau la "îmbibare" fără drenaj (risc infiltraţii/greutate/îngheţ).

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

CAPITOLUL VI – FAȚADE VERZI (OPȚIONAL)

Art. 13. Principiu

(1) UAT poate introduce o țintă pentru fațade verzi (în special în ZC/UTR dense) ca măsură de răcire urbană și biodiversitate.

(Notă: Implementarea unui program pentru fațade verzi reprezintă o politică publică opțională și nu este reglementată la nivelul acestui PUG).

CAPITOLUL VII – DNSH (Do No Significant Harm) ȘI ADECVARE LA SCHIMBĂRILE CLIMATICE

Art. 14. DNSH – aplicabilitate

(1) Pentru proiecte finanțate/condiționate de DNSH (PNRR/UE), SV/SP se proiectează și se execută astfel încât să nu prejudicieze semnificativ obiectivele de mediu (apă, climă, poluare, economie circulară, biodiversitate), conform cerințelor finanțatorului.

(2) Pentru proiecte necondiționate, se aplică ca bune practici.

Art. 15. Checklist DNSH minim (fără praguri inventate)

(1) Apă: retenție/infiltrare justificată; prevenire spălare poluanți către sol/rețea; separare a zonelor potențial poluante (ex. parcaje) de infiltrația directă.

(2) Climă: prioritizare arbori/perene; reducerea suprafețelor impermeabile; umbrire; materiale care reduc supraîncălzirea.

(3) Economie circulară: sol/substrat reutilizabil; mulci/compost controlat; gestionare deșeuri C&D; evitarea soluțiilor care se înlocuiesc frecvent.

(4) Poluare: control praf/șantier; limitarea pesticidelor; utilizarea tratamentelor fitosanitare numai după reguli.

(5) Biodiversitate: gard viu, plantări native/reziliente; protecția arborilor existenți; evitarea fragmentării habitatelor urbane.

Art. 16. Adaptare climatică (climate-proofing) – reguli minime

(1) Ploi torențiale: proiectul demonstrează traseul apei în incintă (A6.2), fără scurgeri necontrolate spre domeniul public; preaplin controlat.

(2) Caniculă: se demonstrează umbrirea (A6.1/A6.4), prin arbori de umbrire și soluții verzi funcționale; se evită "SV" exclusiv gazon intensiv în zone expuse.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

(3) Secetă: vegetaţie perenă şi mulci; irigare eficientă doar unde justificat; gazonul – condiţionat.

(4) Îngheţ–dezgheţ: drenaj şi pante astfel încât să nu se formeze gheaţă pe trasee şi la baza împrejmuirilor/platformelor.

CAPITOLUL VIII – DOCUMENTAŢII MINIME (ANEXĂ DE CONTROL ÎN AVIZARE)

Art. 17. Cerinţe minime în DTAC/PUZ/PUD (după caz)

(1) Plan SV (A6.1): suprafeţe SV, listă arbori (exist./propus), tip vegetaţie (arbori/arbuşti/perene/gazon), mulci, irigare (dacă există).

(2) Plan SP + pluvial (A6.2): suprafeţe permeabile, pante, scurgeri line, rigole, retenţie/infiltrare, preaplin.

(3) Dacă există terase verzi/peste plăci (A6.3): tip acoperiş verde, stratificaţie, grosimi substrat, drenaj, irigare, acces mentenanţă, verificare structurală.

(4) Dacă se aplică faţade verzi (A6.4): tipologie, prinderi, mentenanţă, prevenire infiltraţii.

(5) Planurile de amenajare a incintei vor fi însoţite de un bilanţ al suprafeţelor, exprimat în metri pătraţi şi procente din suprafaţa totală a parcelei. Bilanţul va diferenţia suprafeţele ocupate de construcţii, spaţiile verzi şi plantate, suprafeţele minerale permeabile neplantate şi suprafeţele impermeabile aferente circulaţiilor, parcajelor şi platformelor. Amenajările vegetate pe terase sau peste plăci se evidenţiază separat.

(6) Spaţiile verzi existente care se păstrează şi cele propuse se reprezintă distinct. Suprafeţele incluse simultan în SV şi SP se identifică explicit, astfel încât verificarea indicatorilor să nu genereze dublarea suprafeţelor în bilanţul fizic al parcelei.

(7) Verificarea respectării procentelor minime se realizează pe baza suprafeţelor efectiv delimitate şi cotate în documentaţia aferentă parcelei. Estimarea teritorială de 60% din Memoriul general nu se utilizează în locul calculului individual al suprafeţelor SV şi SP.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

ANEXA 7 - REGULI PRIVIND AFIŞAJELE, RECLAMELE, PANOTAJUL ŞI MIJLOACELE DE PUBLICITATE

(„Regulament local de publicitate” – aliniat la legislaţia specială în vigoare)

0. DATE DE IDENTIFICARE

UAT: COMUNA MĂXINENI

Planşe aferente:

A7.1 Zonare de publicitate (ZPR / ZPL şi subzone, după caz)

A7.2 Tipologii şi catalog local de mijloace de publicitate (ghid grafic: dimensiuni orientative, exemple corecte/greşite, integrare pe faţade)

A7.3 Amplasamente pe domeniul public/privat al UAT (liste + planşe, după caz: locuri dedicate, mobilier urban, aliniamente)

A7.4 Zone interzise / restricţionate / condiţionate (ex.: zone protejate, zone de protecţie monumente, spaţii verzi, intersecţii, sensuri giratorii, zone de siguranţă trafic)

(Planşe suplimentare – opţional):

A7.5 Detalii standard (prinderi/înălţimi/poziţionări; scheme de montaj pentru panouri/indicatoare; standard de inscripţionare identificare autorizaţie/aviz)

CAPITOLUL I – DISPOZIŢII GENERALE

Art. 1. Scop

(1) Prezenta anexă stabileşte reguli locale pentru amplasarea şi utilizarea mijloacelor de publicitate, în vederea asigurării unui cadru construit coerent, sigur şi armonios, protejării peisajului urban şi evitării riscurilor pentru traficul auto/pietonal.

(2) Anexa instituie: (i) zonarea de publicitate (restrânsă/lărgită), (ii) tipuri admise şi condiţii de amplasare, (iii) reguli obligatorii de interdicţie, (iv) reguli pentru publicitate temporară, (v) reguli minime pentru firme, panouri, ecrane şi publicitate luminoasă, (vi) cerinţe de întreţinere şi conformare.

Art. 2. Bază legală şi raportul cu alte reglementări

(1) Prevederile prezentei anexe se aplică în acord cu legislaţia specială privind amplasarea şi autorizarea mijloacelor de publicitate şi cu regimul autorizării executării lucrărilor de construcţii.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

(2) În caz de conflict între prezenta anexă şi un act normativ cu rang superior ori o reglementare tehnică obligatorie, se aplică actul/randul superior.

(3) În raport cu regulile generale, prezenta anexă reprezintă detalierea locală aplicabilă pe teritoriul UAT, în măsura în care nu contravine actelor cu rang superior şi nu reduce cerinţe minime obligatorii.

Art. 3. Domeniu de aplicare

(1) Se aplică tuturor persoanelor fizice/juridice care solicită amplasarea mijloacelor de publicitate pe:

a) domeniul public sau privat al UAT/Statului aflat în administrarea UAT;

b) proprietăţi private ale persoanelor fizice/juridice, vizibile din spaţiul public;

c) construcţii (faţade, calcane, acoperişuri/terase), împrejmuiri, incinte, mobilier urban, vehicule publicitare (în condiţiile prezentei anexe).

(2) Prezenta anexă se corelează cu reglementările urbanistice aprobate (PUG/PUZ/PUD) şi cu zonele cu regim special (zone construite protejate, zone de protecţie monumente, arii naturale protejate etc.).

Art. 4. Parametri locali de aplicare

(1) În lipsa unei delimitări locale distincte pentru un parametru de publicitate, se aplică regulile generale ale prezentei anexe, prevederile PUG/RLU şi legislaţia specială privind publicitatea, fără extinderea dreptului de amplasare prin analogie.

CAPITOLUL II – DEFINIŢII ŞI CLASIFICĂRI

Art. 5. Termeni (minim necesari)

În sensul prezentei anexe, se utilizează termenii consacraţi de legislaţia specială, inclusiv (fără a se limita la): afiş, aviz pentru publicitate temporară, banner, calcan, ecran publicitar, firmă, indicator publicitar direcţional, mesh, mijloace de publicitate, panou publicitar, panou publicitar mobil, proiect publicitar special, publicitate luminoasă, publicitate pe vehicule, publicitate temporară, steag publicitar, structură de publicitate autoportantă.

Art. 6. Încadrarea mijloacelor de publicitate (pentru aplicarea zonării)

(1) Categorii principale:

A) „Firme şi inscripţionări” – firmă, copertină inscripţionată, inscripţii pe vitrine/uşi (după caz).

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

B) „Panotaj/panouri/ecrane” – panou pe sol, panou pe clădire (faţadă/calcan), ecran publicitar, publicitate luminoasă, panou mobil.

C) „Suporturi speciale” – mesh/mesh digital, steag publicitar, structuri autoportante, proiecte publicitare speciale.

D) „Publicitate temporară” – campanii/evenimente, cu structură fără fundaţie, în baza avizului pentru publicitate temporară.

E) „Publicitate pe vehicule publicitare” – vehicule special echipate în scop publicitar, în baza avizului pentru publicitate temporară.

CAPITOLUL III – ZONAREA DE PUBLICITATE ŞI REGULI DE ADMISIBILITATE

Art. 7. Zone de publicitate (obligatoriu la municipii/oraşe; recomandat la comune)

(1) Se instituie:

a) Zone de publicitate restrânsă (ZPR) – zone cu restricţii speciale; pot include subzone cu interdicţie totală (cu excepţia firmelor).

b) Zone de publicitate lărgită (ZPL) – zone în care pot fi admise toate categoriile de mijloace, cu condiţia asigurării coerenţei imaginii urbane.

(2) Delimitarea ZPR/ZPL se face în corelare cu documentaţiile de urbanism aprobate şi se reprezintă grafic în Planşa A7.1 – „Zonare publicitate”.

Art. 8. Subzonare ZPR

(1) ZPR include, de regulă: centre istorice, zone construite protejate, zone de protecţie ale monumentelor istorice/for public/monumente ale naturii, zone cu valoare arhitecturală/ambientală deosebită.

(2) Subzonare ZPR (opţional):

ZPR-1 (Centru istoric): se delimitează (corespunde UTR-CP şi ZCP-B1 Corbu Vechi)

ZPR-2 (Zone protejate): se delimitează (include zonele de protecţie sanitară şi de mediu)

ZPR-3 (Fronturi reprezentative): nu e cazul

Art. 9. Reguli minime în lipsa unei politici locale

(1) În lipsa unei politici locale, se aplică minimul de mai jos:

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

În ZPR: permise în principal firmele şi elementele de semnalizare/indicarea direcţională de mici dimensiuni; restul mijloacelor sunt restricţionate/condiţionate.

În ZPL: pot fi admise toate categoriile, cu respectarea condiţiilor tehnice şi a interdicţiilor generale.

CAPITOLUL IV – INTERDICŢII ŞI REGULI GENERALE OBLIGATORII

Art. 10. Interdicţii generale (se aplică pe tot teritoriul UAT)

(1) Este interzisă amplasarea mijloacelor de publicitate, inclusiv (fără a se limita la):

a) pe arbori;

b) pe carosabilul străzilor/drumurilor;

c) pe obiecte de artă monumentală şi monumente de for public;

d) pe monumente istorice, cu excepţiile permise expres (firme pentru activitatea din clădire; mesh pe durata lucrărilor de consolidare/restaurare, în condiţiile legii);

e) pe clădiri în stare avansată de deteriorare atunci când afectează structura/stabilitatea/integritatea elementelor constructive/decorative;

f) în spaţii verzi ornamentale/de valoare deosebită, locuri de joacă/odihnă din zona blocurilor;

g) în incinta şi pe împrejmuirea cimitirelor şi lăcaşurilor de cult, precum şi în scuaruri/parcuri/grădini publice;

h) în intersecţii/sensuri giratorii şi în zone în care ar perturba traficul şi semnalizarea rutieră;

i) pe stâlpii de susţinere ai semnalizării rutiere/elementelor de circulaţie;

j) pe parapetele/pereţii pasajelor rutiere, sub poduri;

k) în zonele declarate interzise/restricţionate prin prezenta anexă şi planşele aferente.

(2) Este interzisă acoperirea suprafeţelor vitrate ale clădirilor cu orice mijloc de publicitate.

(3) Sunt interzise mijloacele de publicitate sonore care pot tulbura liniştea publică (cu excepţiile permise de lege pentru vehicule publicitare autorizate).

(4) Este interzisă publicitatea care poate fi confundată cu semnalizarea rutieră ori împiedică vizibilitatea acesteia.

Art. 11. Regula de unitate pe fațade/calcane

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Dacă pe aceeaşi faţadă sau calcan sunt amplasate mai multe mijloace de publicitate (în afară de firme), acestea se realizează unitar: acelaşi tip, aceleaşi dimensiuni, compoziţie simetrică şi integrare în faţadă.

Art. 12. Distanţe faţă de limite de proprietate

Amplasarea la distanţă mai mică de 3,00 m faţă de limita de proprietate a imobilelor private se face numai cu acordul proprietarilor afectaţi şi fără a afecta accesul şi utilizarea acestora.

Art. 13. Întreţinere, siguranţă şi identificare

(1) Proprietarii mijloacelor de publicitate au obligaţia de întreţinere/reparare permanentă.

(2) Panourile/structurile autorizate se inscripţionează vizibil cu elemente de identificare (operator, cod de identificare fiscală, număr autorizaţie/aviz – după caz), conform legii şi procedurii locale.

(3) Sistemele de prindere/ancorare trebuie să fie sigure şi să nu constituie sursă de accidente.

CAPITOLUL V – REGULI SPECIFICE PE TIPURI DE MIJLOACE

Secţiunea 1 – Firme, copertine inscripţionate, inscripţii pe vitrină/uşă

Art. 14. Reguli pentru firme pe faţadă (minime)

(1) Firmele nu vor obtura/afecta elementele arhitecturale decorative semnificative (cornişe, ancadramente, brâuri etc.) şi vor respecta compoziţia faţadei.

(2) Firmele în consolă pot ieşi din planul faţadei până la max. 1,20 m, cu păstrarea unei distanţe min. 1,00 m faţă de aliniamentul bordurii carosabilului sau limita interioară a plantaţiei de aliniament.

(3) Copertinele inscripţionate:

amplasare la min. 2,50 m de la nivelul trotuarului;

ieşire din planul faţadei max. 1,50 m;

păstrarea distanţei min. 1,00 m faţă de aliniamentul bordurii carosabilului sau limita interioară a plantaţiei de aliniament.

(4) În cazul firmelor pe atic/parapet plin, acestea nu depăşesc dimensiunile elementelor constructive suport.

(5) Pentru activităţi temporare în apartamente din locuinţe colective: firma se amplasează la parter, cu acordul proprietarilor afectaţi, şi se poziţionează în zona scării de acces corespunzătoare sau strict în limita spaţiului, după caz.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Art. 15. Firme iluminate

(1) Iluminarea se realizează uniform, fără a deranja traficul auto/pietonal; sursele de lumină se maschează prin elemente ale construcţiei sau ale firmei.

(2) Înălţime minimă: 3,00 m de la nivelul solului.

(3) La mai puţin de 30 m de semnalizări rutiere, firmele iluminate nu folosesc culori specifice semnalizării şi nu folosesc lumină intermitentă.

Art. 16. Inscripţii pe vitrine şi uşi de acces (regim simplificat)

(1) Inscripţiile pe vitrine/uşi de acces pot fi admise fără autorizaţie de construire, în condiţiile legii, dar pe baza avizului emis de autoritatea locală, conform procedurii locale.

Secţiunea 2 – Panouri publicitare, ecrane, publicitate luminoasă

Art. 17. Reguli generale pentru panouri/ecrane pe clădiri

(1) Pot fi amplasate pe calcane/faţade/terase/acoperişuri dacă prinderile sunt sigure şi nu afectează structura/funcţionarea clădirii.

(2) Amplasarea pe clădiri se face cu documentaţie tehnică şi, după caz, expertiză tehnică şi verificare pentru cerinţe esenţiale (rezistenţă, siguranţă în exploatare, securitate la incendiu), conform legii.

(3) Reexpertizarea tehnică se realizează periodic conform cerinţelor legale aplicabile (minim: la intervalele prevăzute de lege).

(4) Panourile pe calcane/faţade nu depăşesc limitele acestora.

(5) Înălţimi maxime pe acoperiș/terasă:

max. 3,00 m la clădiri cu faţadă < 15,00 m;

max. 1/5 din înălţimea faţadei, dar nu mai mult de 6,00 m la clădiri cu faţadă > 15,00 m.

Art. 18. Publicitate luminoasă pe suporturi nepermise

Este interzisă amplasarea publicităţii luminoase pe suporturi care nu sunt destinate publicităţii (ex.: stâlpi de telecomunicaţii/electricitate, iluminat public, semaforizare), cu excepţiile expres permise de lege.

Art. 19. Panouri pe stâlpi de iluminat public (condiţii minime)

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

(1) Pe stâlpi de iluminat public fără semnalizări rutiere se pot amplasa panouri peste cota +4,00 m de la sol.

(2) Pe un stâlp se amplasează un singur panou; proiecţia la sol a panoului se situează în afara gabaritului carosabilului.

Art. 20. Panouri pe sol (condiţii minime)

(1) Nu vor împiedica circulaţia rutieră/pietonală şi accesul intervenţiilor.

(2) Proiecţia la sol a panoului va fi integral în interiorul proprietăţii pe care a fost autorizat.

(3) Este interzisă montarea pe trotuare/spaţii pietonale cu lăţime < 2,25 m şi pe zonele verzi dintre trotuar şi carosabil a panourilor cu structură proprie ce necesită fundaţie.

(4) Elemente de fundare/ancorare se execută îngropat, până la nivelul solului/trotuarului.

Art. 21. Condiţii minime de amplasare pe străzi (urban + siguranţă trafic)

(1) Pe străzi de categorie I–III (conform regimului drumurilor), panourile se amplasează respectând minim:

distanţe faţă de carosabil/spaţiu verde/trotuar astfel încât să nu afecteze circulaţia pietonală;

înălţime minimă 2,50 m de la sol pentru panouri cu suprafaţă utilă > 2,50 mp/faţă.

(2) Distanţe minime între panouri (minime legale):

panouri mici (max. 2,20 mp): min. 25,00 m între panouri;

panouri mari (max. 12,00 mp): min. 50,00 m între panouri;

succesiuni mixte: min. 50,00 m între panouri.

Art. 22. Mesh / mesh digital

Art. 23. Mesh pe clădiri

(1) Mesh-uri (inclusiv digitale) pot fi admise pe clădiri de locuit şi clădiri comerciale/birouri situate în ZPL, numai dacă prezenta anexă şi Planşa A7.1 permit expres.

(2) Pe monumente istorice, mesh-ul poate fi admis numai pe durata lucrărilor de consolidare/restaurare, în condiţiile legii şi cu avizele specifice.

(3) Este interzisă acoperirea suprafeţelor vitrate.

Secţiunea 4 – Indicatoare publicitare direcţionale

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Art. 24. Indicatoare direcţionale (condiţii minime)

(1) Se pot amplasa pe stâlpi de iluminat public fără semnalizări rutiere, cu respectarea minimă:

suprafaţă < 1,00 mp;

înălţime de amplasare min. 4,00 m;

un singur indicator/stâlp, cu excepţia celui suplimentar pentru servicii de urgenţă sau servicii necesare în deplasare (carburanţi, vulcanizare etc.).

(2) Stâlpii-suport dedicaţi se pot realiza în baza avizului autorităţii locale.

(3) Locaţiile permise şi grafica standard locală se stabilesc prin hotărâre a Consiliului Local, cu respectarea prezentului RLU şi a legislaţiei aplicabile.

Secţiunea 5 – Publicitate temporară şi proiecte publicitare speciale

Art. 25. Aviz pentru publicitate temporară (principiu)

(1) Pentru mijloace de publicitate fără fundaţie, utilizate în campanii/evenimente cu durată de max. 30 zile, se emite aviz pentru publicitate temporară.

(2) Avizul este valabil max. 30 zile şi poate fi prelungit o singură dată, pentru o durată cel mult egală cu cea iniţială.

(3) Condiţii minime de operare:

montare/demontare în max. 24 ore;

readucerea amplasamentului la starea iniţială în max. 48 ore de la expirare.

Art. 26. Structuri autoportante şi proiecte publicitare speciale

(1) Se avizează în regimul publicităţii temporare.

(2) Executarea/amplasarea se face pe baza unei documentaţii tehnice întocmite de arhitect cu drept de semnătură.

(3) Amplasamente admise: se stabilesc prin avizul de publicitate temporară.

Secţiunea 6 – Publicitate pe vehicule publicitare şi transport public

Art. 27. Vehicule publicitare

(1) Vehiculele special echipate în scop publicitar pot circula numai în baza avizului pentru publicitate temporară, pe o durată determinată şi pe un traseu stabilit.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

(2) Este interzisă staţionarea vehiculelor publicitare pe drumurile publice sau în locuri vizibile dinspre acestea.

(3) Circulaţia în convoi: max. 2 vehicule; viteză max. 1/2 din viteza admisă pe tronson (cu excepţia manifestărilor speciale autorizate pentru o zi).

Art. 28. Publicitate pe mijloace de transport în comun

Este permisă utilizarea mijloacelor de transport în comun ca suport de publicitate, cu condiţia să nu fie afectată vizibilitatea călătorilor spre exterior.

CAPITOLUL VI – PANOURI PENTRU AFIŞE ŞI MICĂ PUBLICITATE

Art. 29. Panouri pentru afişe/anunţuri

(1) Autoritatea locală va instala panouri speciale destinate afişelor pentru evenimente şi anunţurilor de mică publicitate, în amplasamente cu vizibilitate, conform Planşei A7.2.

(2) Afişarea în alte locuri decât pe aceste panouri este interzisă.

(3) Numărul minim, distribuţia, administrarea şi curăţarea se stabilesc prin hotărâre a Consiliului Local, cu respectarea prezentului RLU şi a legislaţiei aplicabile.

CAPITOLUL VII – REGIM DE APROBARE/AVIZARE ŞI DOCUMENTAŢII

Art. 30. Regimuri de aprobare

(1) Amplasarea mijloacelor de publicitate se aprobă, după caz, prin:

a) autorizaţie de construire (AC) – pentru lucrări supuse autorizării;

b) aviz pentru publicitate temporară – pentru publicitatea temporară fără fundaţie;

c) aviz pentru inscripţii pe vitrine/uşi şi alte cazuri prevăzute de lege.

(2) În zone cu regim special (patrimoniu/protecţii), se obţin avizele specifice domeniului, conform legislaţiei incidente.

Art. 31. Documentaţii minime (cerinţe locale; se pot ajusta)

A) Pentru AC (mijloace de publicitate supuse autorizării):

cerere;

plan de situaţie şi încadrare în zonă;

releveu/faţadă cu poziţionare, cote, dimensiuni;

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

detalii prindere/structură (după tip);

fotografii color din spaţiul public;

acord proprietar imobil/teren + acord asociaţie (dacă e cazul);

avize specifice (drumuri, patrimoniu, utilităţi) – după caz.

B) Pentru aviz de publicitate temporară:

cerere (durată, locaţii, descriere mijloc);

schiţă amplasare, dimensiuni, mod ancorare (fără fundaţie);

fotografii;

acord proprietar/administrator amplasament.

C) Pentru inscripţii vitrină/uşă:

cerere + machetă grafică + fotografii + acord proprietar (după caz).

Art. 32. Durata, expirarea şi obligaţia de desfiinţare

(1) Mijloacele de publicitate au caracter provizoriu; la expirarea termenului autorizat/avizat, proprietarul are obligaţia desfiinţării şi readucerii imobilului la starea iniţială.

(2) Neîndeplinirea obligaţiei atrage măsuri administrative conform legii.

CAPITOLUL VIII – DISPOZIŢII FINALE

Art. 33. Control şi conformare

(1) Controlul respectării prezentei anexe se realizează de către autoritatea locală prin compartimentele de specialitate, cu sprijinul organelor abilitate, în condiţiile legii.

(2) Încălcarea prevederilor prezentei anexe şi ale legislaţiei incidente constituie contravenţii şi se sancţionează conform legii.

Art. 34. Actualizare

(1) Prezenta anexă poate fi actualizată prin HCL, cu respectarea cerinţelor legale privind iniţierea, consultarea publică, avizarea şi aprobarea.

(2) Dacă o modificare afectează reglementări urbanistice de nivel PUG/PUZ (zonificări, regimuri, indicatori), actualizarea se va face prin procedura legală aplicabilă documentaţiilor de urbanism, după caz.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

ANEXA 8 - REGULI PRIVIND CULORILE, FAȚADELE ȘI MATERIALELE PENTRU ZONELE CENTRALE ALE LOCALITĂȚII

0. DATE DE IDENTIFICARE

UAT: COMUNA MĂXINENI

Planşe aferente:

A8.1 Delimitare „Zonă Centrală” (ZC) şi subzone (după caz)

A8.2 Tipologii de faţade / fronturi (catalog local)

A8.3 Matrice materiale şi culori (paletă locală + exemple)

A8.4 Zone cu regim special (ZCP / zone de protecţie monumente / alte restricţii)

CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1. Scop

(1) Prezenta anexă stabileşte reguli unitare privind culorile, tratamentul faţadelor şi materialele admise/condiţionate/interzise în zona centrală a localităţii, pentru:

a) protejarea caracterului urban, a imaginii publice şi a coerenţei fronturilor;

b) asigurarea calităţii arhitecturale a intervenţiilor şi a compatibilităţii dintre clădiri;

c) prevenirea degradărilor (materiale improprii, finisaje agresive, echipamente vizibile) şi a intervenţiilor care afectează valoarea culturală.

(2) Anexa se aplică în completarea reglementărilor PUG/PUZ/PUD şi a celorlalte anexe RLU, inclusiv Anexa nr. 7 (publicitate/firmă).

Art. 2. Bază de aplicare şi ierarhia normelor

(1) Prevederile prezentei anexe sunt reguli locale de detaliu, aplicabile pe teritoriul UAT în perimetrul definit la Art. 6.

(2) În cazul unui conflict între prezenta anexă şi un act normativ cu rang superior ori o reglementare tehnică obligatorie, se aplică actul/reglementarea superioară.

(3) În zone cu regim special (monumente istorice, zone de protecţie, zone construite protejate etc.), se aplică suplimentar legislaţia specială şi se obţin avizele obligatorii, după caz.

Art. 3. Domeniu de aplicare

(1) Prezenta anexă se aplică pentru:

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

a) construcţii noi;

b) intervenţii la construcţii existente care modifică aspectul arhitectural (reabilitare faţade, schimbare finisaje/culori, termoizolaţii exterioare, înlocuire tâmplării, modificări vitrine/parter, închideri balcoane/logii, acoperişuri/învelitori, montaj echipamente vizibile, iluminat arhitectural);

c) lucrări de întreţinere curentă, în măsura în care afectează culoarea şi imaginea faţadei spre spaţiul public.

(2) Lucrările care nu modifică aspectul arhitectural se tratează conform regimului legal aplicabil şi procedurilor locale; în caz de dubiu se solicită punct de vedere de la autoritatea locală.

Art. 5. Definiţii (pentru aplicarea anexei)

(1) ZC – Zonă Centrală: perimetru definit la Art. 6, cu rol de reprezentare urbană.

(3) Faţadă principală: faţada orientată către spaţiul public dominant (stradă/piaţă/parc).

(4) Front stradal: aliniamentul clădirilor la stradă (continuu/discontinuu) şi imaginea rezultată.

(5) Materiale „compatibile”: materiale cu comportare şi expresie adecvate (durabilitate, textură, reflecţie, îmbătrânire), care nu generează contrast agresiv cu vecinătăţile.

(6) Paletă cromatică locală: set de culori admise/condiţionate/interzise, adoptat de UAT (A8.3).

CAPITOLUL II – DELIMITAREA ZONEI CENTRALE ŞI SUBZONAREA

Art. 6. Delimitarea ZC

(1) Zona Centrală (ZC) este definită prin:

a) UTR-uri: UTR C1 (centru administrativ-comunal), UTR C2 (centru comunal secundar) şi, după caz, UTR CP pentru zona de patrimoniu

şi este reprezentată în Planşa A8.1.

(2) În lipsa Planşei A8.1, delimitarea se va face pe baza planşei de reglementări a PUG.

Art. 7. Subzonare (opţional)

(1) În interiorul ZC se pot defini subzone cu reguli diferenţiate:

ZCP (protejată): nu se delimitează; se aplică regimul specific UTR-CP (Zonă de Patrimoniu Cultural) pentru Mănăstirea Măxineni şi ZCP-B1 pentru Corbu Vechi.

ZC-R (fronturi reprezentative): nu se delimitează.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

ZC-C (fronturi contemporane): nu se delimitează.

(2) Dacă subzonarea nu este adoptată, regulile se aplică unitar în toată ZC.

CAPITOLUL III – PRINCIPII DE INTERVENȚIE ÎN ZC

Art. 8. Principii generale

(1) Coerență: intervențiile trebuie să respecte ritmul, proporțiile și compoziția fațadelor din frontul stradal.

(2) Reversibilitate (unde e posibil): intervențiile la elemente valoroase se fac astfel încât să poată fi reversibile.

(3) Compatibilitate: materialele și culorile se aleg pentru a fi compatibile cu contextul, evitând finisajele agresive (luciu excesiv, reflexii puternice, culori stridente).

(4) Adecvare funcțională: parterele cu funcțiuni comerciale/servicii se tratează unitar, fără fragmentări arbitrare și fără obturarea golurilor/vitrinelor.

(5) Protecție patrimoniu: pentru clădiri/zone protejate, se conservă și se restaurează elementele originale; înlocuirile se acceptă doar justificat și cu soluții compatibile.

CAPITOLUL IV – REGULI PRIVIND FAȚADELE (EXISTENTE ȘI NOI)

Art. 9. Elemente arhitecturale și decorații

(1) Este interzisă acoperirea/distrugerea elementelor de fațadă (brâuri, cornișe, ancadramente, profile, bosaje, medalioane, stucaturi).

(2) Refacerea elementelor degradate se face prin materiale și detalii compatibile (tencuieli minerale, mortare adecvate, profile refăcute după model).

(3) În ZCP Corbu Vechi, se interzic placările care „rescriu” fațada (ex. placări ventilate fără justificare, panouri compozite agresive, „fațade false”).

Art. 10. Termoizolații exterioare (reabilitare energetică)

(1) Termoizolarea fațadelor spre spațiul public este CONDIȚIONATĂ: se admite doar dacă nu alterează semnificativ profilurile, detaliile și proporțiile golurilor și dacă soluția include refacerea detaliilor (glafuri, profile, ancadramente) într-o manieră coerentă.

(2) În ZCP Corbu Vechi, termoizolațiile exterioare pe fațadele principale sunt INTERZISE; se preferă soluții interioare sau soluții de fațadă compatibile cu patrimoniul (tencuieli termoizolante).

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

(3) Sunt interzise finisajele de tip „piatră decorativă” din materiale uşoare aplicate necontrolat pe faţadele reprezentative.

Art. 11. Tencuieli, placaje, soclu

(1) Tencuielile vor fi minerale/compatibile; se interzic texturile „agresive” (granulaţii foarte mari, striaţii necontrolate) pe fronturi reprezentative.

(2) Soclurile se tratează cu materiale durabile (piatră naturală, tencuieli speciale, finisaje rezistente la impact). Placajele imitative (PVC, plastic) sunt interzise.

(3) Placaje din tablă cutată/trapezoidală pe faţade spre spaţiul public: INTERZIS.

Art. 12. Tâmplării, ferestre, uşi, vitrine

(1) Se menţine ritmul şi proporţia golurilor. Modificarea dimensiunilor golurilor spre spaţiul public: CONDIȚIONATĂ (numai cu justificare arhitecturală şi integrare în compoziţia faţadei).

(2) În ZCP Corbu Vechi se păstrează tâmplăriile originale; înlocuirea se face cu tâmplării din lemn, cu profil şi împărţire compatibile cu specificul tradiţional.

(3) Vitrinele la parter:

a) se realizează unitar pe travei/ritm;

b) se interzic vitrinele care „taie” elementele structurale/decoraţiile;

c) se interzice acoperirea integrală a vitrinelor cu autocolante opace; se permit doar procente limitate (maximum 30% din suprafaţa vitrată).

Art. 13. Balcoane/logii, parapete, închideri

(1) Închiderile de balcoane/logii spre spaţiul public sunt INTERZISE în ZCP Corbu Vechi; în restul ZC sunt descurajate şi se pot admite doar condiţionat, pe baza unui proiect unitar la nivel de clădire.

(2) Parapetele se păstrează; înlocuirile trebuie să respecte materialul şi expresia (metal, zidărie).

(3) „Improvizaţiile” (PVC aparent, policarbonat ondulat, panouri opace necontrolate) sunt interzise.

Art. 14. Acoperişuri, învelitori, mansarde, lucarne

(1) Se păstrează forma şi panta acoperişurilor tradiţionale din front; mansardările sunt CONDIȚIONATE de integrarea volumetrică armonioasă.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

(2) Învelitori admise/condiţionate în ZC: ţiglă ceramică sau metalică fălţuită (mat, culori sobre), şindrilă bituminoasă de calitate.

(3) Învelitori vizibile stridente, lucioase, colorit agresiv: INTERZIS.

Art. 15. Instalaţii şi echipamente pe faţade (AC, tubulaturi, cabluri, antene)

(1) Echipamentele (unităţi exterioare AC, tubulaturi, cabluri, antene, cutii tehnice) NU se amplasează pe faţadele principale vizibile din spaţiul public.

(2) Se admit pe faţade secundare/curţi interioare, cu mascări (grile, ecrane) şi trasee ordonate.

(3) Pe acoperiş: se admit numai dacă sunt retrase şi mascate (parapet/ecran), fără vizibilitate dominantă din spaţiul public.

Art. 16. Iluminat arhitectural

(1) Se admite iluminatul arhitectural discret, fără efecte dinamice agresive (stroboscopice/intermitente) şi fără orbire.

(2) În ZCP Corbu Vechi: iluminatul color intens/dinamic este interzis; se permite iluminat cald/neutru, orientat controlat.

CAPITOLUL V – REGULI PRIVIND CULORILE ŞI MATERIALELE

Art. 17. Paleta cromatică – principii

(1) În ZC se folosesc culori „temperate” (nuanţe naturale, minerale), cu saturaţie redusă/medie.

(2) Sunt interzise culorile fluorescente, saturate excesiv şi contrastele agresive pe faţade principale.

(3) Se urmăreşte coerenţa în front: clădiri alăturate nu folosesc culori „discordante” fără justificare.

Art. 18. Paleta cromatică locală

(1) Paleta cromatică locală se defineşte prin Planşa A8.3 şi include:

a) culori admise pentru câmp faţadă;

b) culori admise pentru ancadramente/profile;

c) culori admise pentru soclu;

d) culori admise pentru tâmplării;

e) culori interzise.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

(2) Paleta cromatică aplicabilă este cea definită de principiile generale din Art. 17 şi regulile de compatibilitate din Art. 8 ale prezentei anexe.

Art. 19. Materiale admise/condiţionate/interzise (matrice locală)

Art. 20. Reguli pentru parterele comerciale (shopfront)

(1) Se recomandă proiect unitar pe clădire/tronson: vitrine, ancadramente, soclu, iluminat, firmă (corelare cu Anexa 7).

(2) Se interzic:

a) casete volumetrice dominante care obturează faţada;

b) "branding" integral cu panouri opace pe întreaga suprafaţă a parterului;

c) culori stridente care contravin paletei locale / principiilor Art. 17.

(3) Materiale recomandate: lemn/metal vopsit mat, tencuieli minerale, piatră naturală la soclu.

CAPITOLUL VI – DOCUMENTAŢII MINIME ŞI CONDIŢII DE AVIZARE/CONTROL

Art. 21. Documentaţie minimă pentru intervenţii în ZC (după caz)

(1) Pentru intervenţii ce afectează faţada spre spaţiul public, solicitantul va depune, după caz:

a) planşe faţade (stare existentă + propus), cu cote şi materiale;

b) studiu cromatic (culoare câmp, detalii, tâmplării, soclu) + mostre;

c) fotografii din context (front stradal) + fotomontaj (unde e relevant);

d) detalii pentru vitrine/parter şi pentru mascarea echipamentelor;

e) pentru termoizolaţii: detalii de ancadramente/glafuri/profile şi rezolvarea scurgerilor/pluvialului.

(2) Formatul şi numărul de exemplare se stabilesc prin procedura de lucru a Primăriei aplicabilă documentaţiilor depuse.

Art. 22. Zone cu regim special (patrimoniu)

(1) Pentru monumente istorice şi pentru intervenţii în zone de protecţie / zone construite protejate, se obţin avizele obligatorii specifice domeniului, conform legislaţiei aplicabile.

(2) În aceste cazuri, se pot impune cerinţe suplimentare: releveu detaliat, expertize, proiect de restaurare, după caz.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Art. 23. Întreţinere şi conformare

(1) Proprietarii au obligaţia menţinerii faţadelor în stare bună (curăţare, reparare finisaje degradate, înlăturarea improvizaţiilor).

(2) Elementele neconforme montate fără drept se aduc la conformare, în condiţiile legii.

Art. 24. Dispoziţii finale

(1) Prezenta anexă se aplică împreună cu Anexa 7 (publicitate/firmă). În caz de necorelare între firmă şi tratamentul faţadei, se impune soluţia care asigură integrarea arhitecturală şi respectarea regulilor de protecţie.

(2) Anexa poate fi actualizată prin hotărâre a Consiliului Local, cu respectarea cerinţelor legale privind iniţierea, consultarea publică, avizarea şi aprobarea.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

ANEXA 9 - REGULI PRIVIND ÎMPREJMUIRILE, PORȚILE ȘI TRATAMENTUL FRONTULUI STRADAL

0. DATE DE IDENTIFICARE

UAT: COMUNA MĂXINENI

Planșe aferente:

A9.1 Zonare aplicare (ZC / rest; ZCP – după caz) + fronturi stradale reprezentative

A9.2 Catalog tipologii împrejmuiri și porți (modele, materiale, detalii)

A9.3 Intersecții/colțuri: zone de vizibilitate și restricții (după caz)

A9.4 Împrejmuiri provizorii de șantier și organizare temporară (amplasamente/condiții)

A9.5 Excepții/condiționări speciale (utilități, infrastructuri, obiective sensibile) – după caz

A9.6 Checklist DNSH + prevenire și adecvare la schimbările climatice (pentru împrejmuiri/porți/front stradal) – după caz

CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1. Scop

(1) Prezenta anexă stabilește reguli locale pentru:

a) tipuri de împrejmuiri (opace/transparente/gard viu), materiale și detalii de realizare;

b) porți de acces și condiții de siguranță/funcționare;

c) tratamentul frontului stradal (aliniere, coerență, transparență, integrare urbană);

d) condiții speciale pentru colțuri de stradă și ieșiri auto (vizibilitate);

e) împrejmuiri provizorii de șantier (durată, aspect, întreținere).

f) cerințe transversale pentru DNSH (Do No Significant Harm) și pentru prevenirea + adecvarea la schimbările climatice, aplicabile soluțiilor de împrejmuiri/porți/front stradal (în special pentru proiecte finanțate/condiționate).

Art. 2. Bază de aplicare și ierarhia normelor

(1) Împrejmuirile se tratează ca elemente ale imaginii urbane; aspectul lor se supune acelorași exigențe ca aspectul exterior al construcțiilor din incintă.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

(2) În caz de conflict între prezenta anexă şi un act normativ cu rang superior ori o reglementare tehnică obligatorie (inclusiv condiţii impuse de administratorul drumului/autoritatea competentă), se aplică prevederea cu rang superior / condiţia obligatorie.

(3) Regimul de autorizare/avizare pentru împrejmuiri şi porţi se aplică "după caz", conform legislaţiei privind autorizarea executării lucrărilor.

Art. 3. Domeniu de aplicare

(1) Prezenta anexă se aplică:

a) împrejmuirilor către domeniul public (front stradal) şi către vecinătăţi;

b) porţilor pietonale şi carosabile, inclusiv automatizări şi sisteme de control acces;

c) împrejmuirilor provizorii (organizare de şantier);

d) împrejmuirilor aferente incintelor (locuire, servicii, industrie, depozitare, utilităţi).

(2) În zone cu regim special (zone protejate, zone de protecţie monumente, zone cu infrastructuri/servituţi etc.) se aplică suplimentar condiţiile specifice şi avizele obligatorii, după caz.

Art. 4. Parametri locali de aplicare

(1) Parametrii locali privind înălţimi minime/maxime, procente de transparenţă, retrageri, fronturi reprezentative şi materiale se aplică potrivit valorilor şi regulilor stabilite în prezenta anexă, în corelare cu PUG/RLU, avizele obligatorii şi actele normative cu rang superior.

(2) Marcajul nu înseamnă permisiune nelimitată; în astfel de situaţii se aplică regulile generale din prezenta anexă şi condiţiile impuse prin reglementările urbanistice aprobate şi prin actele cu rang superior.

CAPITOLUL II – DEFINIŢII ŞI CLASIFICARE

Art. 5. Definiţii (minime)

(1) Împrejmuire opacă: împrejmuire fără transparenţă relevantă (zid/plăci/panouri opace), destinată protecţiei/izolării vizuale.

(2) Împrejmuire transparentă: gard metalic/lemn/alte soluţii cu transparenţă relevantă; include şi gardul viu.

(3) Gard viu: împrejmuire vegetală (aliniament de arbori/arbuşti), simplă sau dublată de suport discret.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

(4) Front stradal: aliniamentul împrejmuirii către domeniul public şi imaginea rezultată împreună cu clădirile şi spaţiul public.

(5) Colţ de stradă / ieşire auto: puncte cu cerinţe de vizibilitate la intersecţii şi la accesul în/din proprietate.

Art. 6. Categorii de împrejmuiri admise (principiu)

(1) Sunt admise următoarele categorii:

a) împrejmuiri opace – necesare protecţiei împotriva intruziunilor, separării unor servicii funcţionale, asigurării protecţiei vizuale;

b) împrejmuiri transparente/decorative sau gard viu – necesare delimitării parcelelor şi/sau integrării în caracterul străzilor/ansamblurilor.

(2) Alegerea tipului se corelează cu zona (ZC/rest), cu funcţiunea şi cu caracterul frontului stradal.

Art. 7. Zone de aplicare

(1) Se aplică diferenţiat pe:

a) ZC – Zona Centrală (definită în RLU/Planşa A9.1 ca UTR C1 şi UTR C2);

b) Rest – restul teritoriului intravilan.

(2) Subzonare (opţional):

Subzonare ZCP în cadrul ZC: nu se delimitează o subzonă publicitară autonomă; se aplică regimul specific UTR-CP (Zonă de Patrimoniu Cultural) pentru Mănăstirea Măxineni şi ZCP-B1 pentru Corbu Vechi, potrivit delimitărilor PUG.

Zone industriale/depozitare cu cerinţe de securitate: Se aplică regulile pentru UTR Id.

Fronturi reprezentative (piețe, bulevarde, intrări în oraş): nu se delimitează.

Art. 8. Parametri locali obligatoriu de stabilit (câmpuri)

(1) Înălţimi front stradal:

ZC: Hmin = 1,80 m; Hmax = 2,20 m

Rest: Hmin = 1,80 m; Hmax = 2,50 m

(2) Transparenţă minimă pe front stradal (porţiuni transparente, goluri, gard viu):

ZC: Tmin = 50 %

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Rest: Tmin = 30 %

(3) Soclu (dacă se impune):

ZC: Hsoclu_max = 0,60 m; materiale admise = tencuială, piatră locală

Rest: Hsoclu_max = 0,80 m; materiale admise = tencuială, beton aparent

(4) Retrageri faţă de aliniament (dacă se impune pentru porţi/nişe/accese):

ZC: Retragere min. = 1,00 m

Rest: Retragere min. = 1,00 m

CAPITOLUL IV – REGULI GENERALE PENTRU FRONTUL STRADAL

Art. 9. Principii de tratament al frontului

(1) Împrejmuirile spre domeniul public trebuie să contribuie la imaginea coerentă a străzii (aliniere, ritm, materiale, culoare, detalii).

(2) În ZC, împrejmuirile se realizează prioritar în regim transparent/decorativ sau gard viu; împrejmuirile integral opace pe front stradal sunt CONDIŢIONATE şi se admit numai dacă:

a) sunt justificate de funcţiune (securitate/echipamente/servicii) şi

b) sunt integrate arhitectural (materiale durabile, detalii de calitate, tratament pe ambele feţe unde e vizibil).

(3) În restul teritoriului, sunt admise şi împrejmuiri opace, cu condiţia să nu degradeze aspectul zonei şi să respecte condiţiile de vizibilitate şi siguranţă.

Art. 10. Materiale şi detalii admise/interzise (reguli minime)

(1) Sunt admise (în principiu): zidărie/tencuială, piatră naturală, metal vopsit, lemn tratat, gard viu; combinaţii coerente cu clădirea.

(2) Sunt interzise pe front stradal (minim):

a) materiale improvizate/deşeuri (tablă ruginită, plăci recuperate neconforme, elemente instabile);

b) panouri publicitare montate pe împrejmuiri, cu excepţia celor permise de Anexa 7 (şi doar în condiţiile acesteia);

c) finisaje agresive/reflectante excesiv care degradează imaginea străzii.

(3) Elemente de securitate agresive (sârmă ghimpată, lame, dispozitive periculoase) sunt:

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

INTERZISE în ZC;

CONDIȚIONATE în rest (doar în incinte industriale/depozitare/obiective sensibile, cu măsuri de ecranare şi fără risc pentru spaţiul public), se admit pentru UTR AZ şi Id cu condiţia mascării vegetale.

Art. 11. Gard viu şi vegetaţie la front

(1) Gardul viu este încurajat în ZC şi pe fronturi reprezentative.

(2) Vegetaţia nu va obstrucţiona trotuarul, vizibilitatea la intersecţii sau semnalizarea rutieră; întreţinerea revine proprietarului.

Art. 12. Tratamentul pe ambele feţe

(1) Dacă împrejmuirea este vizibilă din spaţiul public şi din vecinătăţi, tratamentul finisajelor se realizează pe ambele feţe, la un nivel de calitate similar.

(2) Nu se admit "spatele nefinisat" sau elemente de prindere improvizate vizibile din spaţiul public.

CAPITOLUL V – PORȚI, ACCESE ȘI CONDIȚII DE SIGURANȚĂ

Art. 13. Reguli generale pentru porţi

(1) Porţile (pietonale/carrosabile) se proiectează coerent cu împrejmuirea şi cu faţada clădirii.

(2) Porţile batante NU vor deschide spre domeniul public (trotuar/carrosabil). Deschiderea se va face spre interiorul proprietăţii.

(3) Porţile culisante se retrag integral în interiorul proprietăţii; se interzice glisarea/ocuparea domeniului public.

Art. 14. Retrageri şi spaţii de manevră

(1) Se asigură, în interiorul proprietăţii, spaţiu pentru staţionare/manevră astfel încât vehiculele să nu blocheze domeniul public la deschiderea porţii (Retragere min.: 5,00 m).

(2) Pentru accese cu trafic ridicat (ansambluri, servicii, depozitare), se pot impune "alveole/nişe" de acces: se vor detalia prin PUZ.

Art. 15. Acces pietonal separat şi accesibilitate

(1) Se recomandă acces pietonal separat de accesul carosabil.

(2) Accesul pietonal va permite circulaţia în siguranţă, inclusiv pentru persoane cu mobilitate redusă (lăţimi/ praguri: conformare la normativ NP 051).

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Art. 16. Automatizări şi siguranţă

(1) Porţile automatizate vor avea mecanisme de siguranţă (oprire la obstacol, semnalizare, deblocare manuală).

(2) Echipamentele (cutii, motoare, camere, interfoane) se montează ordonat şi discret, fără cabluri aparente pe front, unde este posibil.

CAPITOLUL VI – COLȚURI DE STRADĂ, INTERSECȚII ŞI VIZIBILITATE LA IEŞIRI

Art. 17. Principiul vizibilităţii

(1) La colţuri de stradă şi la ieşiri auto, împrejmuirile şi vegetaţia nu vor obstrucţiona câmpul vizual al conducătorilor auto şi al pietonilor.

(2) Se respectă condiţiile impuse prin avizul administratorului drumului şi prin reglementările de circulaţie aplicabile.

Art. 18. Zona de vizibilitate (triunghi de vizibilitate) – regulă locală

(1) În "zona de vizibilitate" definită de administratorul drumului (un triunghi isoscel cu laturile de 5,0 m pe aliniamentele străzilor), se admit numai:

a) împrejmuiri transparente (sau gard viu tuns), cu înălţime limitată: Hviz_max = 0,80 m;

b) stâlpi subţiri/elemente rare, fără panouri opace continue.

(2) Sunt interzise în această zonă: ziduri opace, panouri pline, vegetaţie densă netunsă, elemente care maschează semnalizarea rutieră.

CAPITOLUL VII – ÎMPREJMUIRI PROVIZORII (ORGANIZARE DE ŞANTIER)

Art. 19. Reguli generale pentru împrejmuiri provizorii

(1) Împrejmuirile provizorii se admit pe durata execuţiei lucrărilor autorizate şi se desfiinţează la finalizarea lucrărilor/expirarea termenelor aplicabile.

(2) Împrejmuirea provizorie trebuie să fie:

a) stabilă şi sigură (fără muchii tăioase/elemente instabile);

b) continuă şi întreţinută (fără rupturi, deformări, rugină vizibilă excesivă);

c) curată, cu măsuri de reducere a prafului/murdăriei către domeniul public.

(3) Înălţime minimă recomandată/impusă local: Hsantier_min = 2,00 m.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

(4) Porţile de şantier nu vor bloca trotuarul; organizarea acceselor se face astfel încât să nu afecteze circulaţia publică.

Art. 20. Aspect, informare şi utilizări permise

(1) Pe împrejmuirile provizorii se pot monta elemente de informare obligatorii "după caz" (panou de identificare a investiţiei), conform reglementărilor aplicabile.

(2) Publicitatea pe împrejmuiri provizorii este permisă numai în condiţiile Anexei 7 şi numai dacă este admisă în zona respectivă (ZPR/ZPL etc.).

(3) Este interzisă lipirea/afişarea necontrolată de anunţuri pe împrejmuiri (cu excepţia zonelor/panourilor special dedicate de UAT).

CAPITOLUL VIII – ÎNTREȚINERE, REPARAȚII ŞI CONFORMARE

Art. 21. Obligaţii de întreţinere

(1) Proprietarii au obligaţia menţinerii împrejmuirilor şi porţilor în stare bună (vopsire, reparare, înlocuire elemente degradate).

(2) Vegetaţia aferentă frontului (gard viu/arbori/arbuşti) se întreţine astfel încât să nu invadeze trotuarul, să nu reducă vizibilitatea şi să nu afecteze elementele de circulaţie.

Art. 22. Neconformităţi

(1) Împrejmuirile realizate necorespunzător (improvizaţii, materiale neadmise, obstacole pe domeniul public, obstrucţii de vizibilitate) se aduc la conformare în condiţiile legii.

(2) În zonele ZC/ZCP, autoritatea locală poate solicita înlocuirea unor împrejmuiri neconforme cu soluţii compatibile cu caracterul zonei.

CAPITOLUL IX – DOCUMENTAȚIE MINIMĂ

Art. 23. Documentaţii minime pentru avizare/autorizaţie (după caz)

(1) Pentru împrejmuiri şi porţi se pot solicita, după caz:

a) plan de situaţie cu amplasarea împrejmuirii/porţilor, cote, retrageri;

b) elevaţii (faţă stradă şi, dacă e cazul, faţă vecinătate), cu materiale şi culori;

c) detalii de soclu/stâlpi/porţi şi modul de deschidere;

d) fotografii din context + (opţional) fotomontaj în ZC/ZCP;

e) acorduri/avize specifice (administrator drum, patrimoniu, utilităţi) – după caz.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

(2) Formatul documentaţiilor se stabileşte potrivit legislaţiei aplicabile şi cerinţelor autorităţii competente.

CAPITOLUL X – MĂSURI SPECIFICE DNSH (Do No Significant Harm) – APLICABILE ÎMPREJMUIRILOR/FRONTURILOR

Art. 24. Principiu

(1) Pentru proiecte finanţate/condiţionate de respectarea principiului DNSH (PNRR/finanţări UE sau alte scheme care cer DNSH), soluţiile de împrejmuiri/porţi/front stradal se proiectează şi se execută astfel încât să nu prejudicieze în mod semnificativ obiectivele de mediu aplicabile (climă – atenuare şi adaptare, apă, economie circulară, poluare, biodiversitate), conform cerinţelor finanţatorului.

(2) Pentru proiecte necondiţionate de DNSH, măsurile de mai jos se aplică ca reguli de bună practică, în măsura în care nu contravin altor reglementări.

Art. 25. Checklist DNSH minim (fără praguri numerice impuse)

(1) Economie circulară (materiale, demontabilitate, deşeuri):

a) se prioritizează soluţii modulare/demontabile (unde e posibil) şi materiale durabile, reparabile;

b) se evită materialele/improvizaţiile greu de întreţinut sau care generează deşeuri repetate (panouri instabile, elemente temporare permanentizate);

c) la lucrări de înlocuire, se asigură colectarea separată a deşeurilor de construcţii/demolări şi trasabilitatea predării către operatori autorizaţi (documente conform cerinţelor finanţatorului).

(2) Poluare (şantier + produse/finisaje):

a) se prevăd măsuri de control praf/murdărie către domeniul public la execuţie (spălare roţi, protecţii, curăţenie periodică);

b) se evită finisaje şi tratamente cu emisii ridicate sau cu risc de scurgeri/contaminare; se respectă cerinţele produselor utilizate (fişe tehnice/declaraţii se vor prezenta la cerere).

(3) Apă (scurgeri, drenaj, spălări):

a) împrejmuirile opace cu soclu/zid se detaliază astfel încât să nu direcţioneze scurgeri necontrolate către trotuar/carrosabil şi să nu producă băltiri la baza gardului;

b) apele rezultate din spălări/întreţinere (dacă există) se gestionează controlat, fără infiltrare necontrolată în zone sensibile.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

(4) Biodiversitate (sol, arbori, habitat urban):

a) se protejează arborii existenţi şi zona rădăcinilor la execuţie (fără depozitări/compactări în zona critică);

b) se încurajează gardul viu şi benzile verzi funcţionale la front (unde e permis), ca măsură de biodiversitate şi confort microclimatic.

(5) Climă (atenuare + adaptare) – corelare:

a) se încurajează soluţii care reduc amprenta de carbon a materialelor (acolo unde schema de finanţare o cere, se va justifica prin memoriu tehnic);

b) se includ măsuri de adaptare climatică relevante (vezi CAPITOLUL XI), în special pentru ploi torenţiale, caniculă şi vânt puternic.

Art. 26. Documentaţii DNSH (după caz)

(1) Pentru proiecte condiţionate de DNSH, documentaţia poate include (în funcţie de finanţator):

a) fişă/declaraţie DNSH aplicabilă proiectului;

b) extras din planul de management al deşeurilor de construcţii/demolări (C&D) pentru lucrările de împrejmuiri;

c) notă de justificare „materiale & întreţinere” (durabilitate, reparabilitate, evitarea poluării).

(2) Format şi cerinţe: conform ghidului specific al finanţatorului.

CAPITOLUL XI – MĂSURI SPECIFICE: PREVENIREA ŞI ADECVAREA LA SCHIMBĂRILE CLIMATICE (MITIGARE + ADAPTARE)

Art. 27. Principiu: „front stradal rezilient”

(1) Împrejmuirile şi porţile se proiectează pentru:

a) funcţionare sigură în condiţii meteo extreme (ploi torenţiale, îngheţ–dezgheţ, vânturi puternice);

b) reducerea efectelor de insulă de căldură şi creşterea confortului pietonal, în special în ZC/fronturi reprezentative;

c) menţinerea drenajului natural şi evitarea redirecţionării apelor către domeniul public sau vecinătăţi.

Art. 28. Prevenirea schimbărilor climatice (mitigare) – reguli aplicabile împrejmuirilor

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

(1) Se încurajează soluţii cu amprentă redusă şi durată mare de viaţă:

a) gard viu / împrejmuiri transparente + vegetaţie (unde funcţiunea permite), în locul zidurilor masive continue;

b) materiale durabile şi uşor de reparat (în locul panourilor compozite cu înlocuire frecventă).

(2) Se recomandă limitarea suprafeţelor opace întinse, închise la culoare, pe fronturi însorite, care cresc temperatura locală.

(3) Pentru proiecte publice/finanţate se poate solicita justificare de „optimizare materiale” (se va realiza prin memoriu tehnic specific).

Art. 29. Adecvarea la schimbările climatice (adaptare) – ploi torenţiale, băltiri, îngheţ

(1) La baza împrejmuirilor opace (zid/soclu) se asigură soluţii constructive care:

a) previn acumulările de apă şi băltirile pe trotuar (detalii de pante, rigole, preluare controlată);

b) permit drenajul controlat în incintă, fără spălarea materialelor spre domeniul public;

c) evită degradarea prin îngheţ–dezgheţ (materiale rezistente, evitarea retenţiilor la soclu).

(2) Împrejmuirile nu vor bloca şanţuri/rigole existente sau trasee de scurgere; dacă există astfel de situaţii, se detaliază traversări/podeţe/rigole integrate, conform avizului administratorului de drum şi ANAR, după caz.

(3) Pentru porţi (în special culisante) se prevăd:

a) fundaţii/şine/detalii care nu acumulează apă şi nu îngheaţă în zona de rulare;

b) soluţii de evacuare pluvială a zonei de acces astfel încât poarta să rămână funcţională iarna.

Art. 30. Adecvarea la schimbările climatice (adaptare) – caniculă, confort pietonal

(1) În ZC/fronturi reprezentative se recomandă:

a) gard viu, arbori/aliniamente (unde e permis) sau benzi plantate la front, fără a bloca coridorul pietonal;

b) evitarea finisajelor excesiv reflectante sau excesiv absorbante termic (închise la culoare) pe suprafeţe mari.

(2) Parametrii locali privind benzile verzi, speciile şi distanţele de plantare se stabilesc prin documentaţiile de specialitate aplicabile şi prin avizele competente.

Art. 31. Adecvarea la schimbările climatice (adaptare) – vânt puternic, furtuni

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

(1) Împrejmuirile (inclusiv provizorii) şi porţile se dimensionează şi se ancorează pentru acţiuni de vânt; se evită panourile instabile şi elementele care pot deveni proiectile în furtună.

(2) Pentru împrejmuiri provizorii de şantier (Cap. VII) se recomandă verificări periodice şi întăriri înainte de episoade meteo severe; în condiţiile stabilite de autoritatea competentă.

Art. 32. Corelări obligatorii (pentru climă)

(1) Cu Anexa 6 (spaţii verzi): soluţiile de gard viu/benzi plantate se corelează cu cerinţele de spaţii verzi şi cu întreţinerea.

(2) Cu Anexa 12 (pluvial/permeabil): detaliile de drenaj la front şi evitarea deversării pe domeniul public se corelează cu managementul apelor pluviale în incintă.

(3) Cu Anexa 11 (accesibilitate): vegetaţia/mobilierul de front nu va obstrucţiona coridorul liber accesibil.

Art. 33. Documentaţii climatice (după caz)

(1) Pentru proiecte finanţate sau proiecte publice cu cerinţe de „imunizare la schimbările climatice”, documentaţia poate include:

a) notă de screening climatic (riscuri locale + măsuri: ploi torenţiale, caniculă, vânt, îngheţ–dezgheţ);

b) detalii tehnice pentru drenajul la front şi funcţionarea porţilor în condiţii meteo.

(2) Format: conform ghidului specific al finanţatorului.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

ANEXA 10 - REGULI PRIVIND ECHIPAMENTELE/INSTALAȚIILE VIZIBILE PE FAȚADE ŞI ACOPERIŞURI

(aplicabil general – pe întreg UAT, nu doar în zona centrală)

MĂSURI SPECIFICE DNSH

MĂSURI SPECIFICE DE ADECVARE LA SCHIMBĂRILE CLIMATICE (ADAPTARE/REZILIENȚĂ)

0. DATE DE IDENTIFICARE

UAT: COMUNA MĂXINENI

Planşe aferente:

A10.1 Zonare aplicare (ZC/ZCP – după caz / rest UAT) + faţade principale/străzi reprezentative (după caz)

A10.2 Catalog soluţii de mascare (ecrane, grile, incinte tehnice, parapete, mobilier tehnic) + detalii tip

A10.3 Reguli de trasare trasee (cabluri/tubulaturi) pe faţade + detalii tip

A10.4 Amplasare panouri fotovoltaice/solare (acoperiş/terasă/faţadă) + criterii de vizibilitate

CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1. Scop

(1) Prezenta anexă stabileşte reguli pentru amplasarea, ordonarea şi integrarea arhitecturală a echipamentelor/instalaţiilor vizibile pe faţade şi acoperişuri, astfel încât:

a) să se protejeze aspectul clădirilor şi imaginea străzilor;

b) să se reducă improvizaţiile (cabluri aparente, unităţi AC pe faţade, tubulaturi neordonate);

c) să se asigure siguranţa în exploatare, accesul la mentenanţă şi evitarea disconfortului (scurgeri, zgomot, orbire).

(2) Reguli specifice pentru zona centrală/protejată se aplică suplimentar prin trimitere la Anexa 8.

Art. 2. Bază de aplicare şi ierarhia normelor

(1) Prevederile prezentei anexe sunt reguli locale de detaliu. În caz de conflict cu acte normative cu rang superior sau reglementări tehnice obligatorii (securitate la incendiu, instalaţii, protecţia mediului, protecţia muncii, administrator drum etc.), se aplică prevederea superioară.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU | Planul Național de Redresare și Reziliență

(2) Lucrările se realizează cu respectarea regimului de autorizare/avizare aplicabil (după caz: certificat de urbanism, autorizaţie de construire/alte acte), conform legislaţiei în vigoare şi condiţiilor din CU.

Art. 3. Domeniu de aplicare

(1) Se aplică pentru: construcţii noi; reabilitări/modernizări; schimbări de destinaţie; intervenţii la faţade/acoperişuri; montaje de echipamente energetice (PV/solar), climatizare/ventilaţie, telecomunicaţii, iluminat arhitectural.

(2) Se aplică echipamentelor vizibile din spaţiul public şi/sau care afectează faţadele principale.

CAPITOLUL II – DEFINIŢII ŞI CLASIFICARE

Art. 5. Definiţii (minime)

(1) Faţadă principală: faţada orientată către spaţiul public dominant (stradă/piaţă/parc).

(2) Faţadă secundară: faţade laterale/spate, curţi interioare, zone cu vizibilitate redusă din spaţiul public.

(3) Echipamente/instalaţii vizibile: unităţi AC/VRF, grile/centrale de ventilare, tubulaturi, cabluri, trasee frigorifice, coşuri/evacuări, cutii tehnice/contorizare, antene/telecom, panouri PV/solare, proiectoare/benzi LED, ecrane, alte echipamente montate pe anvelopă.

(4) Mascare: ecran/grilă/element arhitectural care ascunde echipamentul şi îl integrează (ventilat, accesibil mentenanţei).

Art. 6. Principiul ierarhiei amplasării

Ordinea preferată (de la “cel mai bun” la “ultimul resort”):

1. spaţii tehnice dedicate (în interiorul clădirii / camere tehnice / acoperiş retras cu parapet);
2. acoperiş/terasă, retras şi mascat;
3. faţade secundare, mascat;
4. faţade principale – INTERZIS în principiu pentru echipamente volumetrice; admis doar pentru elemente discrete/justificate şi integrate (COND.).

CAPITOLUL III – REGULI GENERALE PENTRU FAŢADE (CABLU/TUBULATURĂ/ECHIPAMENTE)

Art. 7. Interdicţii generale (minime)

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

(1) Se interzice montarea pe fațade principale a:

a) unităților exterioare de climatizare (AC/VRF) vizibile direct din spațiul public;

b) traseelor frigorifice/cablurilor/tubulaturilor aparente neordonate;

c) cutiilor tehnice/contorizărilor montate dezordonat, fără ecranare;

d) evacuărilor laterale (fum/aer cald) orientate către trotuar la cote joase, dacă generează disconfort sau risc.

(2) Se interzice afectarea elementelor decorative și a compoziției fațadei (ancadramente, cornișe, brâuri, profile, bosaje) prin perforări/montaje vizibile.

Art. 8. Reguli pentru trasee (cabluri, tubulaturi, scurgeri)

(1) Traseele se proiectează ordonat, pe direcții verticale/orizontale, grupate în "benzi tehnice", evitând diagonalele și traversarea golurilor.

(2) Culori: traseele aparente (dacă sunt inevitabile) se vopsesc în culoarea fațadei sau se maschează prin canale dedicate; în absența unui cod de culori adoptat la nivel local, se aplică regula generală a integrării cromatice cu fațada.

(3) Traversări: se evită pe fațade principale; dacă sunt inevitabile, se rezolvă prin detalii de integrare (A10.3).

(4) Este interzisă scurgerea condensului pe fațadă/trotuar. Condensul se evacuează controlat în instalații/rigole (după caz) fără băltiri.

Art. 9. Reguli pentru cutii tehnice/contorizare

(1) Se amplasează preferabil în nișe/volume dedicate, în zone cu vizibilitate redusă.

(2) Pe fațade principale: doar dacă sunt integrate în compoziție (mascate prin panouri/grile în ton cu fațada, aliniate și grupate), fără impact vizual major (COND.).

(3) În ZC/ZCP: condiții suplimentare conform Anexa 8.

Art. 10. Reguli pentru antene și telecomunicații

(1) Antenele și echipamentele telecom se amplasează pe acoperiș/terasă, retrase și mascate, evitând vizibilitatea din spațiul public.

(2) Pe fațade: INTERZIS, cu excepția echipamentelor strict necesare și discrete (ex. senzori mici), integrate cromatic.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

CAPITOLUL IV – CLIMATIZARE/VENTILAȚIE/EVACUĂRI (AC, HOTE, CENTRALE, COȘURI)

Art. 11. Unităţi exterioare AC/VRF

(1) Amplasare preferată: acoperiș/terasă (retrase + mascate) sau curţi interioare/faţade secundare (mascate).

(2) Pe balcoane/logii: admis doar dacă nu sunt vizibile din spaţiul public şi sunt integrate prin grile/ecrane ventilate (A10.2).

(3) Se asigură acces pentru mentenanţă, fără intervenţii ulterioare improvizate pe faţade.

(4) Zgomot/vibraţii: se asigură măsuri de atenuare (tampoane antivibraţie, ecrane), în conformitate cu cerinţele aplicabile (fără a se stabili valori în această anexă).

Art. 12. Evacuări de aer, grile, tubulaturi

(1) Grilele vizibile se aliniază şi se grupează. Se evită "patchwork"-ul de grile dispersate pe faţadă.

(2) Pe faţade principale: admise doar grile discrete, integrate; tubulaturi aparente: INTERZIS.

(3) Pentru funcţiuni alimentaţie publică: evacuările se proiectează astfel încât să nu afecteze faţadele şi să nu genereze disconfort (miros/zgomot). Ecranări/filtrări: conform reglementărilor aplicabile şi avizelor, după caz.

Art. 13. Coşuri de fum/evacuări termice

(1) Se evită evacuările laterale pe faţade principale.

(2) Se recomandă gruparea evacuărilor în şafturi/coşuri comune şi amplasarea lor pe acoperiș, cu trasee ascunse şi integrare volumetrică.

(3) În ZC/ZCP: condiţii suplimentare de integrare (Anexa 8).

CAPITOLUL V – PANOURI FOTOVOLTAICE / SOLARE TERMICE

Art. 14. Principii generale

(1) Panourile PV/solare se amplasează astfel încât să fie:

a) sigure structural (fixări adecvate vânt/sarcini) şi accesibile pentru mentenanţă;

b) integrate estetic (aliniate, fără "insule" haotice);

c) cu impact vizual minim în zone sensibile (ZC/ZCP).

(2) Se evită reflexiile deranjante către spaţiul public şi către vecinătăţi; în absenţa unei metode locale de evaluare a reflexiei, se aplică regula generală a bunei practici de proiectare.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Art. 15. Amplasare pe acoperiş înclinat

(1) Se recomandă montaj coplanar cu învelitoarea (flush), aliniat pe o geometrie coerentă.

(2) Se evită depăşiri peste muchii/cornişe şi "salturi" de plan vizibile din stradă.

(3) Cablurile/traseele se conduc ascuns, prin zone tehnice, fără coborâri pe faţade principale.

Art. 16. Amplasare pe terase/acoperişuri plane

(1) Se recomandă amplasare retrasă faţă de atic/parapet astfel încât să nu fie vizibile dominant de la nivel pietonal; în absenţa unei politici locale, se recomandă o retragere de cel puţin 1,5 metri.

(2) Se admite mascare prin parapet/ecrane tehnice ventilate, în ton cu faţada (A10.2), fără a crea volum dominant.

Art. 17. Amplasare pe faţade

(1) Pe faţade principale: INTERZIS în ZC/ZCP; în rest: CONDIŢIONAT (doar soluţii integrate arhitectural şi fără reflexii deranjante).

(2) Pe faţade secundare: CONDIŢIONAT (aliniere, integrare cromatică, trasee ascunse).

(3) Integrarea se corelează cu Anexa 8 (materiale/culori), unde este cazul.

CAPITOLUL VI – ILUMINAT ARHITECTURAL (GENERAL + RESTRICŢII ZC/ZCP)

Art. 18. Principii anti-orbire şi calitate nocturnă

(1) Iluminatul arhitectural se proiectează astfel încât să evite orbirea (glare) şi poluarea luminoasă: corpuri cu distribuţie controlată, ecrane, orientare şi intensitate adecvată.

(2) Se interzice iluminatul care produce disconfort utilizatorilor spaţiului public şi vecinătăţilor (ferestre, balcoane).

Art. 19. Reguli privind intermitenţa/dinamica

(1) În ZC/ZCP: se interzic efectele intermitente/stroboscopice/dinamice agresive; sunt admise scenarii statice sau tranziţii lente, cu viteza tranziţiilor stabilită prin avizul de oportunitate sau prin avizul tehnic competent.

(2) În restul UAT: efectele dinamice sunt CONDIŢIONATE şi nu trebuie să poată fi confundate cu semnalizarea rutieră ori să creeze pericol.

Art. 20. Culori, temperatură de culoare, orar (parametri locali)

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

(1) În ZC/ZCP: se recomandă lumină caldă/neutră; iluminatul RGB intens pe fațade principale este INTERZIS, cu excepția evenimentelor publice aprobate de autoritatea locală.

(2) Orar de funcționare și reducere după anumite ore: Nu se stabilește un orar standard la nivel de UAT; se aplică reglementările generale privind liniștea publică.

(3) În vecinătatea locuirii: Nu se impun limitări suplimentare la nivel de regulament; se aplică legislația generală privind protecția la zgomot și lumină.

CAPITOLUL VII – MĂSURI SPECIFICE DNSH (Do No Significant Harm)

Art. 21. Principiu

(1) Pentru proiecte finanțate/condiționate de DNSH (PNRR/programe UE), se demonstrează respectarea principiului DNSH conform cerințelor schemei de finanțare aplicabile.

(2) DNSH se tratează procedural: fișe/declarații/autoevaluare + specificații în caiete de sarcini + verificare la recepție.

Art. 22. Checklist DNSH minim pentru echipamente/instalații (fără praguri inventate)

(1) Atenuare climatică: se vor utiliza echipamente eficiente energetic, conform claselor de performanță solicitate prin ghidurile de finanțare aplicabile; se vor implementa setări de control și automatizări pentru evitarea pierderilor.

(2) Adaptare climatică: se va realiza o analiză a riscurilor climatice (caniculă, furtuni, ploi torențiale, îngheț–dezgheț) și se vor adopta măsuri de protecție corespunzătoare, conform Capitolului VIII.

(3) Poluare: în absența unor cerințe locale specifice, se aplică legislația generală privind utilizarea materialelor cu emisii reduse și controlul poluării pe durata execuției.

(4) Economie circulară: în absența unor cerințe locale, se aplică legislația generală privind managementul deșeurilor din construcții și demolări (C&D).

(5) Biodiversitate: se vor implementa măsuri pentru protecția arborilor și a spațiilor verzi existente în timpul lucrărilor de montaj.

(6) Documente minime (după finanțare): conform solicitărilor din ghidurile de finanțare aplicabile, se vor prezenta Declarația/Fișa DNSH, Planul de management al deșeurilor C&D, Nota de adaptare climatică (conform Art. 24–27), și Specificații DNSH în caietele de sarcini.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

CAPITOLUL VIII – MĂSURI SPECIFICE: ADECVAREA LA SCHIMBĂRILE CLIMATICE (ADAPTARE/REZILIENȚĂ)

Art. 23. Principiu: „integrat, sigur, mentenabil”

(1) Echipamentele exterioare se proiectează pentru evenimente meteo extreme relevante local (vânt, ploi torenţiale, grindină, caniculă), cu fixări sigure şi protecţii adecvate.

(2) Se evită soluţiile care devin pericol în furtună (ecrane instabile, panouri slab ancorate, cabluri expuse).

Art. 24. Caniculă şi supraîncălzire

(1) Se evită amplasarea echipamentelor în zone cu recirculare de aer cald şi fără ventilaţie; se asigură ventilaţie a incintelor tehnice.

(2) Pentru acoperişuri: se recomandă soluţii care reduc supraîncălzirea anvelopei, în absenţa unor criterii locale, se vor prefera culorile deschise.

Art. 25. Ploi torenţiale, infiltraţii, drenaj

(1) Se asigură etanşări corecte la perforări, protecţia trecerilor prin acoperiş/faţadă şi colectarea apelor fără scurgeri pe faţadă/trotuar.

(2) Se previn băltirile în jurul echipamentelor de pe terase; pante şi scurgeri funcţionale, acces la curăţare.

Art. 26. Vânt puternic şi grindină

(1) Fixările pentru PV/ecrane/AC se dimensionează pentru vânt; se evită console improvizate.

(2) Nu se stabilesc criterii locale pentru protecţii suplimentare; se aplică normativele tehnice în vigoare.

Art. 27. Îngheţ–dezgheţ, coroziune şi întreţinere

(1) Materiale şi prinderi rezistente la coroziune; se evită contactele galvanice necontrolate.

(2) Se va asigura accesul pentru mentenanţă; pentru investiţiile publice, se impune prezentarea unui plan de mentenanţă.

CAPITOLUL IX – DOCUMENTAȚII MINIME (ANEXĂ DE CONTROL ÎN AVIZARE)

Art. 28. Plan de echipamente exterioare – cerinţă minimă

(1) Pentru proiecte care montează/relochează echipamente pe faţade/acoperiş se depune:

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

a) planşe faţade (existent + propus) cu poziţia echipamentelor, grilelor, cablurilor, ecranelor de mascare;

b) plan acoperiş/terasă cu retrageri, zone tehnice şi mascare;

c) detalii tip (A10.2/A10.3) + materiale/culori;

d) fotografii context şi fotomontaj, obligatorii în ZC/ZCP;

e) pentru PV: plan cablare ascunsă; nu se impune o metodă locală de evaluare a vizibilităţii/reflexiei.

(2) Formatul şi procedura de depunere se aplică potrivit procedurii de lucru a autorităţii publice locale pentru documentaţiile depuse.

Art. 29. Dispoziţii finale

(1) În ZC/ZCP se aplică suplimentar Anexa 8 (faţade/culori/materiale). În caz de necorelare, se impune soluţia care asigură integrarea arhitecturală şi protecţia imaginii urbane.

(2) Prezenta anexă se poate actualiza prin hotărâre a Consiliului Local, cu respectarea cerinţelor legale privind iniţierea, consultarea publică, avizarea şi aprobarea.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

ANEXA 11 - REGULI PRIVIND ACCESIBILITATEA ŞI DESIGNUL INCLUZIV ÎN SPAȚIUL PUBLIC ŞI LA CLĂDIRI

MĂSURI SPECIFICE DNSH

MĂSURI SPECIFICE DE ADECVARE LA SCHIMBĂRILE CLIMATICE (ADAPTARE/REZILIENȚĂ)

0. DATE DE IDENTIFICARE

UAT: COMUNA MĂXINENI

Act aprobare RLU: hotărârea de aprobare a PUG şi RLU.

Planşe aferente:

A11.1 Reţeaua traseelor accesibile (spaţiu public + incinte) şi conexiuni la obiective (administraţie, sănătate, educaţie, transport)

A11.2 Detalii tip (rampe, trepte, mâini curente, borduri coborâte, traversări, pavaje tactilo-vizuale, rigole/grătare)

A11.4 Parcaje rezervate + zone de debarcare (drop-off) (corelare cu Anexa 5)

A11.5 Checklist de conformare (DTAC/PUZ/PUD) – accesibilitate + DNSH + adaptare climatică

CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1. Scop

(1) Prezenta anexă stabileşte reguli de accesibilitate şi design incluziv pentru:

a) spaţiul public (trotuare, alei, pieţe, parcuri, traversări, refugii, mobilier urban);

b) incinte (trasee, accese, platforme, parcaje, zone de debarcare);

c) clădiri (intrări, rampe, scări, mâini curente, circulaţii, platforme/ascensoare, uşi);

d) fronturi comerciale şi spaţii cu public (intrări, praguri, obstacole, semnalistică).

(2) Anexa are rol de „anexă de control” în avizare/autorizare: stabileşte cerinţe minime verificabile şi documentaţii minime.

Art. 2. Bază de aplicare şi ierarhia normelor

(1) Regula tehnică principală pentru dimensionări/valori: normativul tehnic de accesibilitate (NP) în vigoare.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

(2) În caz de conflict între prezenta anexă şi un act normativ cu rang superior ori o reglementare tehnică obligatorie, se aplică prevederea cu rang superior / reglementarea tehnică obligatorie.

(3) În zone protejate/monumente: soluţiile se proiectează prin măsuri compatibile (minim invazive) şi, după caz, soluţii compensatorii (adaptare rezonabilă), cu avizele obligatorii.

Art. 3. Domeniu de aplicare

(1) Se aplică pentru: construcţii noi; reabilitări/modernizări; schimbări de destinaţie; amenajări de spaţiu public; organizări temporare care afectează gabaritele pietonale.

(2) Se aplică tuturor investiţiilor publice ale UAT şi tuturor investiţiilor private vizibile/utilizate din spaţiul public (acolo unde se intervine asupra accesului).

Art. 4. Parametri de politică locală

(1) Parametrii de politică locală (prioritizare reţea, standard mobilier, gabarite locale, liste obiective, standard terase temporare) care nu sunt stabiliţi explicit în prezentul document se vor defini ulterior prin Hotărâre a Consiliului Local.

CAPITOLUL II – DEFINIŢII (MINIM)

Art. 5. Termeni

(1) Traseu accesibil: traseu continuu, sigur, fără obstacole, care permite deplasarea independentă (inclusiv fotoliu rulant).

(2) Coridor liber: banda de circulaţie pietonală menţinută permanent liberă de obstacole (fixe/montabile/temporare).

(3) Zonă de manevră: spaţiu pentru întoarcere/staţionare în siguranţă.

(4) Obstacol: element care reduce gabaritul, creează risc de împiedicare/orbire/confuzie (stâlpi, trepte izolate, cabluri, jardiniere, panouri, terase, standuri).

(5) Marcaje tactilo-vizuale: suprafeţe cu relief şi contrast pentru ghidare/avertizare.

CAPITOLUL III – TRASEE ACCESIBILE ÎN SPAȚIUL PUBLIC ŞI ÎN INCINTE

Art. 6. Continuitate şi conectivitate

(1) UAT definește (A11.1) o rețea minimă de trasee accesibile care conectează obiectivele de interes public.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

(2) Traseele accesibile se proiectează fără „întreruperi” (borduri netratate, trepte izolate, obstacole repetate). Unde există diferenţe de nivel, se asigură soluţii conforme (rampe/platforme), conform NP.

(3) În incinte, traseul accesibil porneşte de la limita domeniului public / loc de debarcare / parcare rezervată şi ajunge la intrarea accesibilă.

Art. 7. Coridor liber şi amplasare mobilier urban

(1) Se menţine coridorul liber continuu pe traseele accesibile: Lăţimea minimă se stabileşte conform normativului NP 051.

(2) Mobilierul urban se amplasează în afara coridorului liber. Nu se defineşte o „bandă de mobilier” dedicată la nivel de PUG.

(3) Se interzice amplasarea stâlpilor, panourilor, jardinierei, rampelor improvizate şi a altor elemente în coridorul liber.

Art. 8. Suprafeţe, denivelări, rigole/grătare

(1) Suprafeţele de mers trebuie să fie stabile, uniforme, antiderapante; se evită materiale instabile pentru roţi (pietriş liber neconfinat).

(2) Denivelările admise şi rosturile vor respecta prevederile normativului NP 051.

(3) Rigole/grătare se proiectează astfel încât să nu constituie risc pentru roţi/bastoane; detalii tip: A11.2.

Art. 9. Borduri, treceri pietonale, refugii

(1) La traversări se asigură coborâre la nivel (borduri coborâte) şi continuitate pentru utilizatori de fotoliu rulant.

(2) Se asigură avertizare tactilo-vizuală şi contrast la traversări şi la schimbări de direcţie/pericol, conform prevederilor normativului NP 051.

(3) În intersecţii şi la colţuri se evită amplasarea mobilierului/vegetaţiei care reduce vizibilitatea şi gabaritul pietonal.

Art. 10. Obstacole temporare (terase, evenimente, şantier)

(1) Amenajările temporare sunt admise numai dacă păstrează coridorul liber şi accesul la intrări, staţii, treceri.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

(2) Pentru şantiere se vor asigura împrejmuiri şi rute ocolitoare accesibile, semnalizate, cu suprafeţe sigure, conform reglementărilor generale.

CAPITOLUL IV – ACCESE LA CLĂDIRI: RAMPE, TREPTE, MÂINI CURENTE, PLATFORME

Art. 11. Intrări accesibile

(1) Clădirile cu public (sau interes public) asigură cel puţin o intrare accesibilă echivalentă intrării principale (fără ocoluri disproporţionate).

(2) Praguri şi diferenţe de nivel: se evită; dacă există, se rezolvă conform NP (rampe/şanfrenare/platforme).

Art. 12. Rampe

(1) Rampa este soluţia prioritară pentru diferenţe mici de nivel.

(2) Parametrii obligatorii (pantă, lăţime, lungimi pe tronsoane, podeste, protecţii) vor respecta prevederile normativului NP 051.

(3) Rampele improvizate/instabile (metal neancorat, fără protecţii, fără podeste) sunt interzise.

Art. 13. Trepte şi scări

(1) Treptele se proiectează uniforme, cu marcaje de contrast şi finisaj antiderapant, conform NP.

(2) Se interzic trepte izolate ne-semnalate şi diferenţe de nivel „ascunse” în pavaj.

Art. 14. Mâini curente şi balustrade

(1) Se prevăd mâini curente pe rampe şi scări; dimensiunile, înălţimile şi continuitatea acestora vor respecta prevederile normativului NP 051.

(2) Mâinile curente se realizează sigur (ancorare, capete întoarse), fără muchii tăioase.

Art. 15. Platforme şi ascensoare (unde rampa nu este suficientă)

(1) Pentru diferenţe de nivel semnificative se asigură platforme/ascensoare conform NP.

(2) Amplasare: pe traseu logic, cu spaţiu de manevră, semnalizare şi acces fără obstacole.

CAPITOLUL V – PARCAJE REZERVATE ŞI ZONE DE DEBARCARE (CORELARE CU ANEXA 5)

Art. 16. Locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap

(1) Se asigură locuri rezervate în toate parcările amenajate aferente funcţiunilor cu acces public şi locuirii colective, conform NP şi Anexei 5 (PARCAJE).

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

(2) Amplasare: cât mai aproape de intrarea accesibilă; traseu între locul rezervat şi intrare: continuu, fără borduri şi fără obstacole.

(3) Semnalizare: marcaje şi indicatoare conform NP; detalii tip: A11.2/A11.4.

Art. 17. Zone de debarcare (drop-off)

(1) Pentru obiective cu flux (administraţie, sănătate, educaţie, servicii) se recomandă zone de debarcare accesibile, conectate direct la traseul accesibil.

(2) Parametrii locali privind dimensiunile, amplasarea şi regimul de staţionare se stabilesc prin documentaţiile de urbanism sau documentaţiile tehnice aplicabile, cu avizul administratorului drumului.

CAPITOLUL VI – SEMNALISTICĂ, ORIENTARE, TACTIL, CONTRAST

Art. 18. Semnalistică minimă

(1) În spaţii cu public se asigură semnalistică clară, cu contrast şi pictograme.

(2) Parametrii (mărime font, contrast, poziţionare, repere) vor respecta prevederile normativului NP 051; nu se adoptă un standard local la nivel de PUG.

Art. 19. Marcaje tactilo-vizuale

(1) Se folosesc pentru avertizare şi ghidare, conform NP şi detaliilor tip (A11.2).

(2) Se evită pavaje decorative care pot confunda ghidajul (benzi „random”, texturi fără logică funcţională).

Art. 20. Iluminat şi siguranţă

(1) Traseele accesibile şi zonele de rampă/scară sunt iluminate adecvat, fără orbire.

(2) În zonele de traversare şi la schimbări de nivel se asigură contrast şi vizibilitate.

CAPITOLUL VII – FRONTURI COMERCIALE ŞI ELIMINAREA OBSTACOLELOR

Art. 21. Intrări comerciale, praguri, trepte la uşă

(1) Se evită treptele la intrarea în spaţii comerciale; dacă există diferenţă de nivel, se asigură soluţii conforme (rampă/platformă) fără ocuparea coridorului liber.

(2) Uşile şi zonele de manevră vor respecta prevederile normativului NP 051.

Art. 22. Terase, standuri, reclame la sol

(1) Sunt admise numai dacă menţin coridorul liber şi nu blochează accesul la intrări, treceri şi staţii.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

(2) Nu se stabileşte un standard local de amplasare temporară prin prezentul PUG; se vor aplica regulile generale de utilizare a domeniului public.

CAPITOLUL VIII – DOCUMENTAȚII MINIME (ANEXĂ DE CONTROL ÎN AVIZARE)

Art. 23. „Plan de accesibilitate" – cerinţă minimă în DTAC/PUZ/PUD (după caz)

(1) Pentru proiecte care afectează accesul/amenajările exterioare sau spaţii cu public se depune:

a) plan cu traseu accesibil (exterior + interior până la funcţiunile principale);

b) soluţii pentru diferenţe de nivel (rampe/platforme/scări) + detalii tip;

c) parcaje rezervate + traseu către intrare;

d) amplasare mobilier urban/obstacole eliminate;

e) semnalistică şi marcaje tactilo-vizuale (după caz).

(2) Conformarea se verifică pe baza listei de cerinţe din prezenta anexă şi a documentaţiei tehnice depuse.

CAPITOLUL IX – MĂSURI SPECIFICE DNSH (Do No Significant Harm)

Art. 24. Principiu

(1) Pentru proiecte finanţate/condiţionate de DNSH (PNRR / programe 2021–2027 / alte instrumente), solicitantul demonstrează respectarea principiului DNSH pe durata pregătirii, implementării şi operării investiţiei, conform cerinţelor schemei de finanţare aplicabile.

(2) DNSH se tratează ca obligaţie transversală şi se verifică prin documente dedicate (fişă/declaraţie/autoevaluare) cerute de finanţator.

Art. 25. Checklist DNSH – minim (fără praguri inventate)

(1) Clima (atenuare): soluţii de proiect/materiale cu impact redus; management şantier; eficienţă energetică unde e relevant – se vor respecta cerinţele specifice ale fiecărei scheme de finanţare în parte.

(2) Clima (adaptare): analiză de risc climatic şi măsuri de adaptare integrate (vezi Capitolul X) – se vor respecta cerinţele specifice ale fiecărei scheme de finanţare în parte.

(3) Apă: prevenire poluare; gestionare pluvială; evitarea deversărilor necontrolate – se vor respecta cerinţele specifice ale fiecărei scheme de finanţare în parte.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

(4) Economie circulară: plan de gestionare a deşeurilor din construcţii/demolări; prevenire; reutilizare/reciclare – se vor respecta cerinţele specifice ale fiecărei scheme de finanţare în parte.

(5) Poluare: control praf/zgomot; selecţie produse cu emisii reduse unde se cere – se vor respecta cerinţele specifice ale fiecărei scheme de finanţare în parte.

(6) Biodiversitate: protecţia arborilor/habitatelor; compensări, dacă e cazul – se vor respecta cerinţele specifice ale fiecărei scheme de finanţare în parte.

(7) Documente minime (după cerinţele finanţării):

Declaraţie/Fişă DNSH + Autoevaluare,

Plan management deşeuri C&D,

Nota de adaptare climatică (Capitolul X),

Specificaţii DNSH în caiete de sarcini (materiale/şantier/întreţinere) – se vor respecta cerinţele specifice ale fiecărei scheme de finanţare în parte.

CAPITOLUL X – MĂSURI SPECIFICE: ADECVAREA LA SCHIMBĂRILE CLIMATICE (ADAPTARE/REZILIENȚĂ)

Art. 26. Principiu: „accesibil + rezilient”

(1) Măsurile de adaptare climatică aplicate traseelor accesibile trebuie să păstreze stabilitatea, planeitatea, antideraparea, continuitatea şi întreţinerea uşoară.

(2) Se evită soluţiile „verzi” care devin obstacol (pavaje instabile, rigole periculoase, vegetaţie neîntreţinută).

Art. 27. Evaluare minimă (climate screening) – model

(1) Pentru proiecte relevante se include o notă de „screening climatic” (riscuri locale + măsuri):

caniculă/insule de căldură,

ploi torenţiale/băltiri/inundaţii locale,

îngheţ–dezgheţ/alunecare,

vânturi puternice/căderi de ramuri (după caz),

secetă/întreţinere vegetaţie (după caz).

(2) Metodologia şi nivelul de detaliu vor respecta cerinţele specifice fiecărei scheme de finanţare.

Art. 28. Măsuri pentru caniculă (compatibile cu accesibilitatea)

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

(1) Umbriere pe rute accesibile (aliniamente arbori, pergole, copertine) fără a obstrucționa coridorul liber.

(2) Puncte de odihnă în zone umbrite (bănci) la distanțe rezonabile, conform regulilor generale de amenajare a spațiilor publice.

(3) Se recomandă materiale de pavaj/finisaje care reduc supraîncălzirea, fără a deveni lucioase/alunecoase, conform bunelor practici.

Art. 29. Măsuri pentru ploi torențiale și băltiri

(1) Pante controlate și drenaj sigur; rigole/grătare integrate fără risc pentru roți/bastoane.

(2) În zonele de rampă/scară/traversare se evită acumulările de apă și formarea gheții iarna.

(3) Soluțiile permeabile sunt admise numai dacă rămân stabile și netede pentru PMR, conform regulilor generale.

Art. 30. Măsuri pentru îngheț–dezgheț și alunecare

(1) Finisaje antiderapante și detalii care reduc acumularea gheții în zone de acces.

(2) Întreținerea pe timp de iarnă a traseelor accesibile se realizează potrivit obligațiilor operatorilor și procedurii generale a UAT.

Art. 31. Soluții bazate pe natură (NBS) – reguli de compatibilitate

(1) Vegetația se proiectează astfel încât să nu ridice pavaje, să nu reducă vizibilitatea și să nu blocheze traseele; întreținere obligatorie.

(2) Speciile și standardul de plantare se vor alege conform regulilor generale de peisagistică, nefiind necesar un catalog local dedicat.

CAPITOLUL XI – DISPOZIȚII FINALE

Art. 32. Control și conformare

(1) În avizare/autorizare se verifică obligatoriu: continuitatea traseului accesibil, soluțiile la diferențe de nivel, parcaje rezervate și eliminarea obstacolelor.

(2) Neconformitățile care afectează accesibilitatea (obstacole pe coridor, trepte izolate, rampări improprii) se corectează înainte de recepție/punere în funcțiune, conform procedurilor legale.

Art. 33. Actualizare

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Prezenta anexă se poate actualiza prin hotărâre a Consiliului Local, cu respectarea cerinţelor legale privind iniţierea, consultarea publică, avizarea şi aprobarea.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

ANEXA 12 - REGULI PRIVIND GOSPODĂRIREA INCINTEI – PLATFORME DE DEŞEURI, RECIPIENŢI, COLECTARE SELECTIVĂ, APELE PLUVIALE ŞI SUPRAFEŢELE PERMEABILE ÎN INCINTE

MĂSURI SPECIFICE DNSH

MĂSURI SPECIFICE DE ADECVARE LA SCHIMBĂRILE CLIMATICE (ADAPTARE/REZILIENŢĂ)

0. DATE DE IDENTIFICARE

UAT: COMUNA MĂXINENI

Act aprobare RLU: hotărârea de aprobare a PUG şi RLU.

Planşe aferente:

A12.1 Plan gospodărire incintă (deşeuri + trasee pietonale + acces autospecială) – amplasare platforme/insule/containere

A12.2 Detalii tip platforme/încinte de deşeuri (la sol / îngropate / modulare) + mascare/ecranare + drenaj/igienizare

A12.3 Plan management pluvial (colectare, retenţie, infiltraţie, preaplin, evacuare controlată)

A12.4 Plan suprafeţe permeabile şi soluţii verzi funcţionale (SUDS/NBS) + întreţinere

A12.5 Checklist conformare (DTAC/PUZ/PUD) – deşeuri + pluvial + DNSH + adaptare climatică

CAPITOLUL I – DISPOZIŢII GENERALE

Art. 1. Scop

(1) Prezenta anexă stabileşte reguli pentru organizarea incintelor astfel încât:

a) colectarea separată a deşeurilor să fie posibilă, sigură, igienică şi compatibilă cu funcţiunile;

b) platformele/recipientele să fie integrate şi să nu genereze disconfort (miros, zgomot, vectori biologici, vizual);

c) apele pluviale să fie gestionate local, prin retenţie/infiltraţie/evacuare controlată, evitând deversarea necontrolată pe domeniul public şi reducând riscurile la ploi torenţiale;

d) suprafeţele permeabile să fie suficiente şi funcţionale, corelate cu Anexa 6 (spaţii verzi) şi cu soluţiile de parcaje (Anexa 5), după caz.

Art. 2. Bază de aplicare şi ierarhia normelor

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU | Planul Național de Redresare și Reziliență

(1) Prevederile prezentei anexe sunt reguli locale de detaliu. În caz de conflict cu acte normative cu rang superior ori reglementări tehnice obligatorii (inclusiv norme sanitare, cerinţe ale operatorilor de salubrizare/utilităţi, condiţii de avizare), se aplică prevederea superioară/condiţia obligatorie.

(2) Distanţele faţă de locuinţe/funcţiuni sensibile şi condiţiile de igienă se tratează conform normelor sanitare aplicabile (ex: Ordinul MS 119/2014); în această anexă se stabilesc parametri operaţionali locali, unde este cazul.

Art. 3. Domeniu de aplicare

(1) Se aplică pentru: construcţii noi; extinderi; schimbări de destinaţie; reamenajări incinte; investiţii publice şi private care generează deşeuri municipale/asimilabile şi suprafeţe impermeabile.

(2) Se aplică atât incintelor rezidenţiale, cât şi celor de servicii, comerţ, educaţie, sănătate, industrie uşoară/depozitare (în măsura în care deşeurile sunt municipale/asimilabile şi/sau există cerinţe de organizare a incintei).

Art. 4. Parametri de politică locală

(1) Parametrii de politică locală privind distanţe, suprafeţe permeabile, retenţie, platforme de colectare, mobilier şi frecvenţe de colectare se aplică potrivit prezentului RLU, regulamentului local de salubrizare, contractului cu operatorul şi actelor normative incidente.

CAPITOLUL II – DEFINIŢII (MINIM)

Art. 5. Definiţii

(1) Deşeuri municipale/asimilabile: deşeuri provenite din gospodării şi din activităţi similare (comerţ, instituţii), gestionate prin sistemul de salubrizare.

(2) Colectare separată: colectarea pe fracţii (minim: rezidual, hârtie/carton, plastic/metal, sticlă, biodeşeuri – în funcţie de sistemul local).

(3) Platformă de deşeuri: spaţiu amenajat pentru amplasarea recipientelor (la sol, în incintă dedicată, insulă, containere îngropate/semi-îngropate).

(4) Incintă deşeuri: spaţiu împrejmuit/închis (cu acces controlat) pentru recipiente, cu ecranare şi igienizare.

(5) Management pluvial: ansamblu de măsuri pentru colectare, reţinere, infiltraţie, întârziere, preaplin şi evacuare controlată a apelor meteorice.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

CAPITOLUL III – DEȘEURI: PRINCIPII, COLECTARE SELECTIVĂ, AMPLASARE, SIGURANȚĂ

Art. 6. Principii obligatorii

(1) Colectarea separată se asigură încă din faza de proiect: spaţii dedicate, acces pentru utilizatori, acces pentru autospeciale.

(2) Platformele nu vor bloca traseele pietonale şi nu vor intersecta periculos accesul la clădiri; se asigură compatibilitate cu trasee accesibile (corelare cu Anexa 11).

(3) Platformele se proiectează astfel încât să prevină: mirosuri persistente, scurgeri, acumulări de apă, accesul animalelor, împrăştierea deşeurilor de vânt.

(4) Pentru funcţiuni sensibile (educaţie, sănătate, locuire), se impune nivel sporit de ecranare/igienă/ventilaţie şi amplasare atentă (Art. 12).

Art. 7. Tipuri admise de soluţii (în funcţie de sistemul local)

(1) Platformă la sol (descoperită sau acoperită).

(2) Incintă dedicată (împrejmuită/închisă, ventilată).

(3) Containere semi-îngropate / îngropate (după caz, cu condiţii de hidrogeologie şi mentenanţă).

(4) „Insulă”/punct de colectare modular (unde sistemul local o prevede).

(5) Tipul standard preferat pe UAT: Se recomandă incinta dedicată (punctul 2), pentru a asigura cel mai bun control vizual şi igienic.

Art. 8. Fracţii minime şi inscripţionare

(1) Sistemul de colectare separată se asigură conform organizării serviciului de salubrizare local şi obligaţiilor aplicabile.

(2) Pentru proiecte noi se recomandă minim următoarele fracţii (dacă sunt colectate separat în UAT): rezidual; hârtie/carton; plastic/metal; sticlă; biodeşeuri.

(3) Recipientele se inscripţionează clar; standard cromatic local: Se va respecta standardul cromatic naţional, conform legislaţiei în vigoare.

Art. 9. Amplasarea platformelor – reguli generale (fără distanţe impuse)

(1) Platformele se amplasează:

a) accesibil utilizatorilor (trasee sigure, iluminate);

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

b) accesibil autospecialelor, fără manevre periculoase (gabarite şi acces după cerinţele operatorului şi administratorului drumului, după caz);

c) astfel încât să nu obstrucţioneze accesul PSI/ambulanţă şi să nu afecteze funcţionarea incintei.

(2) Amplasarea se face evitând:

a) zonele de ferestre/ventilaţii ale spaţiilor de locuit şi ale funcţiunilor sensibile, fără măsuri de ecranare;

b) zonele de joacă, traseele principale pietonale şi intrările reprezentative;

c) colţurile de vizibilitate la ieşiri auto.

(3) Distanţe minime faţă de clădiri/funcţiuni sensibile:

D_min = 10 m (conform normelor sanitare în vigoare, Ordin MS 119/2014).

(4) În lipsa unei valori locale, proiectantul va justifica amplasarea prin: ecranare, acoperire, drenaj, program de igienizare şi orientare faţă de vânt/fluxuri.

Art. 10. Acces autospeciale şi operare

(1) Se asigură traseu de acces autospecială (A12.1) fără a bloca trasee pietonale şi fără risc pentru utilizatori.

(2) Se asigură spaţiu de operare (ridicare/încărcare) în interiorul incintei sau într-o zonă controlată, fără a ocupa trotuare/alei înguste.

(3) Cerinţe specifice operator (gabarite, raze de virare, poziţii de preluare): se vor respecta condiţiile din avizul tehnic emis de operatorul local de salubrizare.

Art. 11. Platforme: ecranare, mascare, materiale, igienizare

(1) Platformele trebuie să includă:

a) suprafaţă rezistentă şi uşor de curăţat (impermeabilă sau tratată), cu pantă controlată;

b) soluţie de drenaj/evacuare a apelor meteorice şi a apelor de spălare (după caz), fără scurgeri pe domeniul public;

c) ecranare vizuală (gard, panouri, vegetaţie, incintă) şi protecţie la vânt;

d) măsuri anti-vectori (închideri, capace, acces controlat, curăţenie).

(2) Acoperirea platformelor (copertină/închidere parţială) este recomandată în zonele rezidenţiale şi lângă funcţiuni sensibile.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

(3) Materiale neadmise: improvizaţii, panouri instabile, elemente degradate, suprafeţe care reţin lichide sau se fisurează uşor.

(4) Programul de igienizare, dezinfecţie şi deratizare se aplică potrivit regulamentului local de salubrizare şi contractului cu operatorul.

Art. 12. Compatibilitate cu funcţiuni sensibile

(1) Pentru educaţie/sănătate/locuire:

a) se prioritizează amplasarea în zone secundare ale incintei, ferite de fluxurile principale;

b) se impune ecranare sporită şi control al mirosurilor;

c) se evită amplasarea în proximitatea imediată a intrărilor principale şi a spaţiilor de recreere.

(2) Distanţe minime (dacă UAT le adoptă ca politică locală): Se aplică distanţa minimă generală de 10 m, conform normei sanitare.

(3) În lipsa distanţelor locale, se justifică prin: orientare, ecranare, acoperire, drenaj, program igienizare.

Art. 13. Containere îngropate/semi-îngropate – condiţii minime

(1) Sunt admise numai dacă:

a) există aviz/accept al operatorului de salubrizare;

b) condiţiile hidrogeologice permit (nivel apă subterană, infiltraţii);

c) sunt asigurate accesul tehnic şi mentenanţa.

(2) Se asigură drenaj, etanşări şi prevenirea infiltrării apelor pluviale în sistem.

(3) Amplasarea evită reţelele edilitare şi se corelează cu avizele utilităţilor.

CAPITOLUL IV – DEŞEURI DIN CONSTRUCŢII/DEMOLĂRI (C&D) – PRINCIPII

Art. 14. Organizare şi prevenirea poluării

(1) Pe durata şantierului, se prevede zonă dedicată deşeurilor C&D, separată de platformele deşeurilor municipale, cu protecţie la praf şi scurgeri.

(2) Se asigură colectare separată pe categorii (în funcţie de proiect): conform legislaţiei specifice privind managementul deşeurilor din construcţii şi demolări.

CAPITOLUL V – MANAGEMENTUL APELOR PLUVIALE ÎN INCINTE

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Art. 15. Principii obligatorii

(1) Apele pluviale se gestionează prioritar local, prin:

a) reducerea suprafeţelor impermeabile nejustificate;

b) retenţie/întârziere (detenţie) şi infiltraţie acolo unde e posibil;

c) evacuare controlată (preaplin) către sistemul public, dacă există, conform avizului operatorului.

(2) Este interzisă deversarea necontrolată către domeniul public (scurgeri pe trotuar/carrosabil) şi direcţionarea pluvialelor către vecinătăţi fără acord şi fără soluţii legale.

(3) Se evită băltirile în zone de acces, parcaje, platforme de deşeuri şi pe trasee accesibile.

Art. 16. Colectare, retenţie, infiltraţie, preaplin

(1) Se prezintă „Planul management pluvial” (A12.3) care include:

a) suprafeţe contributive (acoperiş, platforme, parcaje);

b) trasee de colectare (jgheaburi, rigole, conducte);

c) soluţii de retenţie/detenţie (rezervoare, bazine, rigole, grădini de ploaie);

d) infiltraţie (unde e permisă) – cu justificare geotehnică/hidrogeologică;

e) preaplin/evacuare controlată către sistemul public sau alt receptor legal, conform avizelor.

(2) Volume minime de retenţie/detenţie:

V_min = Nu se stabileşte la nivel de PUG; se va calcula de către proiectantul de specialitate pentru fiecare proiect în parte, conform normativelor tehnice, şi se va aviza de autoritatea competentă.

(3) Infiltraţia este CONDIŢIONATĂ:

a) se evită în zone cu sol contaminat sau în imediata vecinătate a fundaţiilor fără detalii de protecţie;

b) se admite numai dacă nu generează umezeală în subsoluri şi nu afectează stabilitatea.

Art. 17. Calitatea apelor şi prevenirea poluării

(1) Apele din parcaje şi zone cu trafic pot necesita pre-tratare înainte de infiltraţie/evacuare (separatoare, filtre, zone verzi filtrante), în funcţie de soluţia tehnică şi avize.

(2) Apele de spălare ale platformelor de deşeuri se gestionează controlat, fără infiltrare necontrolată.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

CAPITOLUL VI – SUPRAFEȚE PERMEABILE ȘI SOLUȚII VERZI FUNCȚIONALE

Art. 18. Principii

(1) Se asigură suprafețe permeabile funcţionale (spaţii verzi, zone infiltrante, pavaje permeabile stabile) corelate cu Anexa 6.

(2) Suprafaţa permeabilă minimă la nivel de incintă:

P*perm*min = 30 % (procent minim recomandat pentru a asigura un management echilibrat al apelor pluviale).

(3) Soluţiile permeabile trebuie să fie:

a) durabile, uşor de întreţinut;

b) compatibile cu accesibilitatea (fără instabilitate pentru roţi, fără denivelări);

c) compatibile cu utilizarea (trafic/îngheţ-dezgheţ).

Art. 19. Pavaje permeabile şi parcaje permeabile (unde e cazul)

(1) Se pot utiliza pavaje permeabile în alei/parcaje, cu condiţia:

a) stabilităţii stratificaţiei şi a întreţinerii (colmatare);

b) controlului scurgerilor şi al preaplinului;

c) compatibilităţii cu accesibilitatea (trasee pietonale netede).

(2) Se recomandă separarea „traseului accesibil” de zonele cu pavaj foarte texturat/permeabil.

(3) Condiţii locale pentru parcaje permeabile (zone admise, tipuri): Nu se stabilesc condiţii specifice la nivel de PUG; se pot reglementa prin PUZ.

Art. 20. Zone verzi funcţionale (SUDS/NBS)

(1) Se încurajează soluţii verzi funcţionale:

a) grădini de ploaie, rigole vegetate, şanţuri infiltrante controlate;

b) plantări de aliniament pentru umbrire şi reducerea insulelor de căldură;

c) zone de retenţie temporară în spaţii verzi (fără a afecta accesul).

(2) Întreţinere: Se recomandă ca DTAC să includă un plan de întreţinere a soluţiilor verzi funcţionale.

CAPITOLUL VII – CORELĂRI OBLIGATORII CU ALTE ANEXE

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Art. 21. Corelări

(1) Cu Anexa 6 (spaţii verzi): suprafeţele verzi şi rolul lor (decorativ/protecţie/funcţional) se corelează cu soluţiile de retenţie/infiltraţie.

(2) Cu Anexa 5 (parcaje): soluţiile de parcaje, inclusiv cele permeabile, se corelează cu trasee, accesibilitate şi management pluvial.

(3) Cu Anexa 11 (accesibilitate): platformele de deşeuri, rigolele, pavajele şi traseele tehnice nu vor crea obstacole în coridorul accesibil.

CAPITOLUL VIII – MĂSURI SPECIFICE DNSH (Do No Significant Harm)

Art. 22. Principiu

(1) Pentru proiecte finanţate/condiţionate de DNSH, solicitantul demonstrează respectarea DNSH conform cerinţelor schemei de finanţare.

(2) DNSH se tratează procedural: fişă/declaraţie, specificaţii în caiete de sarcini, verificare la recepţie.

Art. 23. Checklist DNSH minim (fără praguri inventate)

(1) Economie circulară: colectare separată funcţională + spaţii dedicate; plan C&D; evitarea amestecării fracţiilor – conform cerinţelor specifice din ghidul de finanţare aplicabil.

(2) Apă: prevenire poluare (platforme impermeabile, drenaj controlat), retenţie/infiltraţie justificată – conform cerinţelor specifice din ghidul de finanţare aplicabil.

(3) Poluare: control scurgeri, praf, miros; materiale cu emisii reduse unde e cerut – conform cerinţelor specifice din ghidul de finanţare aplicabil.

(4) Biodiversitate: protecţie arbori existenţi; evitarea degradării spaţiilor verzi; compensări – conform cerinţelor specifice din ghidul de finanţare aplicabil.

(5) Documente minime (după finanţare):

Declaraţie/Fişă DNSH,

Plan management C&D,

Nota management pluvial + adaptare climatică (Cap. IX),

Specificaţii DNSH în caiete de sarcini – conform listei exacte de documente solicitate de schema de finanţare.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

CAPITOLUL IX – MĂSURI SPECIFICE: ADECVAREA LA SCHIMBĂRILE CLIMATICE (ADAPTARE/REZILIENȚĂ)

Art. 24. Principiu: „incintă rezilientă”

(1) Proiectarea incintei trebuie să reducă riscurile la: ploi torenţiale/băltiri/inundaţii locale, caniculă, secetă, îngheţ–dezgheţ.

(2) Soluţiile de deşeuri şi pluvial se proiectează împreună: platformele nu devin puncte de colectare a apei, iar drenajul nu spală contaminanţi în sol.

Art. 25. Ploi torenţiale şi băltiri

(1) Se prioritizează retenţia/detenţia locală şi preaplinul controlat.

(2) Se evită scurgerile către domeniul public; se verifică rutele apei în scenarii de ploaie intensă (A12.3).

(3) Zonele cu risc de băltire (intrări, parcaje, platforme de deşeuri) se tratează prin pante/drenaj/rigole sigure.

Art. 26. Caniculă şi secetă

(1) Se creşte umbrirea şi evapotranspiraţia prin vegetaţie funcţională, fără a afecta circulaţiile.

(2) Se aleg specii şi soluţii de irigare/întreţinere adaptate: conform Anexei 6 şi a unui catalog local de specii.

(3) Se reduc suprafeţele închise la culoare în zone expuse: Nu se stabilesc criterii locale; se aplică regula generală a bunei practici.

Art. 27. Îngheţ–dezgheţ şi întreţinere iarnă

(1) Se evită detalii care formează gheaţă pe trasee şi la platforme.

(2) Se prevede plan de întreţinere: se recomandă ca DTAC să includă un plan de întreţinere pe timp de iarnă.

CAPITOLUL X – DOCUMENTAŢII MINIME (ANEXĂ DE CONTROL ÎN AVIZARE)

Art. 28. Cerinţe minime în DTAC/PUZ/PUD (după caz)

(1) „Plan gospodărire incintă” (A12.1): amplasare platforme/recipienţi, trasee pietonale (inclusiv accesibil), acces autospecială, ecranare.

(2) „Detalii tip deşeuri” (A12.2): materiale, drenaj, acoperire/ecranare, igienizare, acces.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

(3) „Plan management pluvial” (A12.3): colectare, retenţie/infiltraţie, preaplin, evacuare controlată, prevenire poluare.

(4) „Plan permeabilitate/verde funcţional” (A12.4): suprafeţe permeabile, soluţii verzi, întreţinere.

(5) Pentru proiecte DNSH/reziliență: documentele prevăzute la Art. 23–27, conform finanțării.

(6) Format şi procedură UAT: formatul standard pentru checklist-ul de conformare (A12.5) se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local.

Art. 29. Dispoziţii finale

(1) Soluţiile se vor corela cu condiţiile operatorilor de salubrizare/utilităţi şi cu normele sanitare aplicabile.

(2) Prezenta anexă se poate actualiza prin hotărâre a Consiliului Local, cu respectarea cerinţelor legale privind iniţierea, consultarea publică, avizarea şi aprobarea.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

PARTEA III RLU

ANEXA A -- GLOSAR DE TERMENI şi ABREVIERI

GLOSAR DE TERMENI

Tabelul 26. Reglementări sintetice

Termen	Definiţie
ALINIAMENTUL	Linia de demarcaţie între domeniul public şi proprietăţile private adiacente acestuia.
APROBARE	Opţiunea forului deliberativ al autorităţilor competente de încuviinţare a propunerilor cuprinse în documentaţiile prezentate şi susţinute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare se conferă documentaţiilor putere de aplicare.
AVIZARE	Procedura de analiză şi exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice sau al unui organism competent, având ca obiect analiza soluţiilor şi indicatorilor prezentaţi prin documentaţiile de urbanism.
ACTIVITĂŢI TERŢIARE	Activităţi de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităţilor din Economia Naţională - CAEN.
AXUL FAŢĂ DE CARE SE RAPORTEAZĂ REGIMUL MAXIM DE ÎNĂLŢIME	Axul geometric al străzii, amplasat la jumătatea distanţei dintre aliniamente, faţă de care se măsoară retragerile şi se aplică regimul de înălţime.
ALINIEREA CLĂDIRILOR	Linia pe care sunt dispuse faţadele clădirilor spre stradă, care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă faţă de acesta.
ANEXE ALE LOCUINŢELOR	Clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă, destinate pentru gararea a 1-2 maşini sau pentru agrement; suprafaţa acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici P.O.T. şi C.U.T.
BAZA DE DATE URBANE	Structură complexă de date şi informaţii organizate geospaţial, esenţială pentru implementarea eficientă a alocării statice şi dinamice a funcţiunilor, conformă cu PUG.
CARACTER DE REGLEMENTARE	Însuşirea unei documentaţii aprobate de a impune anumiţi parametri soluţiilor promovate, specifică documentaţiilor de urbanism.
CENTRU COMERCIAL ŞI DE AFACERI	Parte a zonei centrale care grupează servicii manageriale, financiare, profesionale, comerţ, hoteluri, restaurante şi alte activităţi economice şi culturale.
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	Raportul dintre suprafaţa construită desfăşurată a tuturor planşeelor şi suprafaţa parcelei. Nu se includ subsolurile tehnice/garaje, balcoanele, terasele deschise, podurile neamenajabile.
COMERŢ	Structura spaţiilor comerciale poate include: centre comerciale, supermagazine/hipermagazine, mari magazine, comerţ de proximitate, comerţ specializat etc.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU | Planul Național de Redresare și Reziliență

Termen	Definiție
COMERȚ EN GROS	Societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detailiști.
COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS	Filieră intermediară de depozite cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor.
CONSTRUCȚII CU CARACTER PROVIZORIU	Construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor, care au o durată de existență limitată, precizată prin autorizația de construire.
DEMISOL	Nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului, cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre. Se consideră nivel suprateran.
DESTINAȚIA UNUI TEREN SAU A UNEI CONSTRUCȚII	Modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în documentațiile de urbanism aprobate.
ECHIPAMENTE PUBLICE	Dotări publice finanțate de la buget, destinate tuturor locuitorilor (creșe, dispensare, grădinițe, școli, etc.).
ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC	Extindere a definiției anterioare la alte echipamente care satisfac un interes public, indiferent de forma de finanțare (servicii private medicale, culturale, de cult etc.).
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR	Exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între cota terenului amenajat și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.
INDICATORI URBANISTICI	Instrumente cantitative și calitative pentru controlul proiectării și al dezvoltării urbane (POT, CUT, Regim de înălțime, retrageri etc.).
MOBILIER URBAN	Elemente funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice (jardiniere, lampadare, bănci, fântâni etc.), destinate utilizării publice.
NIVEL	Spațiu construit suprateran sau subteran al unei construcții, delimitat de planșee.
PLATFORME LOGISTICE	Grupări funcționale de importanță regională/internațională, situate în exteriorul localităților, în puncte de conexiune multi-modală.
PĂDURE URBANĂ	Zonă de vegetație arboricolă în interiorul sau proximitatea unei zone urbane, destinată recreerii și protecției mediului.
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	Raportul dintre suprafața construită la sol (amprenta clădirii) și suprafața totală a parcelei, exprimat în procente.
PROTECȚIA MEDIULUI	Ansamblu de acțiuni și măsuri privind protejarea fondului natural și construit, menținerea echilibrului ecologic și conservarea biodiversității.
PUNCT DE VEDERE (al Expertului în Urbanism)	Document tehnic care analizează încadrarea unui teren/proiect în prevederile PUG/PUZ, confirmă coordonatele și oferă concluzii privind morfologia și funcționalitatea urbană.
STUDIUL DE FEZABILITATE (pentru drumuri publice)	Documentație complexă care evaluează viabilitatea tehnică, economică, legală și de mediu a unui proiect de infrastructură rutieră.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Termen	Definiţie
SERVICII ŞI ECHIPAMENTE PUBLICE	Servicii publice finanţate de la buget, destinate tuturor locuitorilor (creşe, dispensare, grădiniţe, şcoli etc.).
SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE)	Servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale asigurate contra cost sau non-profit.
SERVITUTE AERONAUTICĂ	Condiţii , restricţii şi obligaţii impuse de reglementările naţionale, europene şi/sau internaţionale, în interesul siguranţei zborului.
STRATEGIE DE DEZVOLTARE	Direcţionarea pe termen scurt, mediu şi lung a acţiunilor menite să determine dezvoltarea coerentă a unei localităţi sau a unui teritoriu.
STUDIUL DE ÎNCADRARE	Studiu pentru verificarea aplicării reglementărilor unei documentaţii de urbanism pe un lot specific, în contextul său urban.
SUBSOL	Nivel construit al clădirii având pardoseala situată complet sub nivelul terenului amenajat. Se consideră nivel subteran.
TERITORIU ADMINISTRATIV	Suprafaţa geografică delimitată prin lege, aflată în administrarea unei unităţi administrativ-teritoriale (comună, oraş, municipiu, judeţ).
UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINŢĂ (U.T.R.)	Subdiviziune a teritoriului, delimitată cadastral, caracterizată prin omogenitate funcţională şi morfologică, având ca scop reglementarea urbanistică unitară.
ZONĂ FUNCŢIONALĂ	Parte din teritoriul unei localităţi în care, prin documentaţiile de urbanism, se determină funcţiunea dominantă prezentă şi viitoare.
ZONĂ PROTEJATĂ	Zonă naturală sau construită, delimitată, determinată de existenţa unor valori de patrimoniu, a căror protejare prezintă interes public.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

ANEXA B -- ABREVIERI

Tabelul 27. Reglementări sintetice

Abreviere (şi variante)	Denumire	Descriere (operaţional, ajustabil)
AACR	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	Autoritatea competentă pentru avizarea şi supravegherea condiţiilor de siguranţă aeronautică, potrivit atribuţiilor legale.
AC	Autorizaţie de Construire	Actul final de autoritate al administraţiei publice locale pe baza căruia este permisă executarea lucrărilor de construcţii.
ADC	Arie Construită Desfăşurată	Suma suprafeţelor tuturor nivelurilor unei clădiri, utilizată pentru calculul C.U.T.
ADI	Asociaţie de Dezvoltare Intercomunitară	Structură de cooperare a unităţilor administrativ-teritoriale pentru realizarea în comun a unor proiecte de dezvoltare.
APL	Administraţie Publică Locală	Autorităţile deliberative (Consiliul Local) şi executive (Primarul) de la nivelul comunelor, oraşelor şi municipiilor.
CAEN	Clasificarea Activităţilor din Economia Naţională	Sistemul standard de clasificare a activităţilor economice utilizat în România.
CF	Carte Funciară	Document public care atestă dreptul de proprietate şi alte drepturi reale asupra unui imobil.
CU	Certificat de Urbanism	Act de informare emis de administraţia publică locală care face cunoscute regimul juridic, economic şi tehnic al unui imobil.
CUT (C.U.T.)	Coeficient de Utilizare a Terenului	Indicator urbanistic care exprimă raportul dintre suprafaţa construită desfăşurată şi suprafaţa parcelei.
CTR	Zonă de control de aerodrom	Volum de spaţiu aerian controlat ale cărui limite se preiau din datele aeronautice oficiale.
DJ	Drum Judeţean	Drum public care asigură legătura între reşedinţa de judeţ şi reşedinţele de municipii, oraşe şi comune.
DN	Drum Naţional	Drum public de interes naţional, care asigură legăturile rutiere majore la nivelul ţării.
DNSH	Do No Significant Harm (A nu prejudicia în mod semnificativ)	Principiu european care impune ca investiţiile să nu aducă prejudicii semnificative obiectivelor de mediu.
DS	Drum de Servitute	Cale de acces privată, constituită legal pentru a deservi una sau mai multe proprietăţi care nu au acces direct la drumul public.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Abreviere (şi variante)	Denumire	Descriere (operaţional, ajustabil)
DTAC	Documentaţie Tehnică pentru obţinerea Autorizaţiei de Construire	Ansamblul de piese scrise şi desenate care stă la baza emiterii Autorizaţiei de Construire.
DU	Documentaţie de Urbanism	Ansamblul de documente (PUG, PUZ, PUD) care reglementează dezvoltarea spaţială a unui teritoriu.
EIA	Evaluarea Impactului asupra Mediului	Procedură prin care se evaluează efectele directe şi indirecte ale unui proiect asupra mediului înconjurător.
HCL	Hotărâre a Consiliului Local	Act administrativ cu caracter normativ sau individual, adoptat de Consiliul Local în exercitarea atribuţiilor sale.
HG	Hotărâre de Guvern	Act normativ adoptat de Guvernul României pentru organizarea executării legilor.
IED	Industrial Emissions Directive	Directivă europeană privind emisiile industriale, care reglementează activităţile cu impact major asupra mediului.
IP	Instituţii Publice	Ansamblul de organisme şi structuri care exercită puterea publică la nivel central sau local.
IS	Indicatori Statistici	Date numerice utilizate pentru a măsura şi analiza fenomene economice, sociale şi demografice.
LMI	Lista Monumentelor Istorice	Inventarul oficial al monumentelor istorice clasate de pe teritoriul României, protejate prin lege.
MT	Ministerul Transporturilor	Autoritatea publică centrală responsabilă cu politicile în domeniul transporturilor.
NECP	National Energy and Climate Plan	Planul Naţional Integrat în domeniul Energiei şi Schimbărilor Climatice.
NP	Normativ de Proiectare	Reglementare tehnică ce stabileşte cerinţele minime de performanţă pentru proiectarea construcţiilor.
NZEB	Nearly Zero-Energy Building	Clădire cu consum de energie aproape egal cu zero, conform normelor europene.
OG	Ordonanţă de Guvern	Act normativ cu putere de lege, emis de Guvern în baza unei legi speciale de abilitare.
OUG (O.U.G.)	Ordonanţă de Urgenţă a Guvernului	Act normativ emis de Guvern în situaţii extraordinare, care intră în vigoare imediat.
PATJ	Plan de Amenajare a Teritoriului Judeţean	Documentaţie de urbanism strategică la nivel de judeţ.
PATN	Plan de Amenajare a Teritoriului Naţional	Documentaţie strategică la nivel naţional, care stabileşte direcţiile de dezvoltare teritorială.
POT (P.O.T.)	Procent de Ocupare a Terenului	Indicator urbanistic care reprezintă raportul dintre suprafaţa construită la sol şi suprafaţa parcelei.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Abreviere (şi variante)	Denumire	Descriere (operaţional, ajustabil)
PUD (P.U.D.)	Plan Urbanistic de Detaliu	Documentaţie de urbanism care detaliază reglementările PUG/PUZ la nivel de parcelă.
PUG (P.U.G.)	Plan Urbanistic General	Documentaţie strategică de urbanism care reglementează dezvoltarea unei întregi localităţi.
PUZ (P.U.Z.)	Plan Urbanistic Zonal	Documentaţie de urbanism care detaliază reglementările PUG pentru o anumită zonă dintr-o localitate.
PUZ/PUD	Referinţă combinată (PUZ şi PUD)	Se referă la oricare dintre cele două tipuri de documentaţii de urbanism de detaliere.
RGU	Regulamentul General de Urbanism	Act normativ care stabileşte reguli generale de urbanism aplicabile la nivel naţional.
RLU (R.L.U.)	Regulament Local de Urbanism	Componenta scrisă a PUG sau PUZ, cu caracter de act normativ, care stabileşte regulile de construire.
SEA	Evaluare Strategică de Mediu	Procedură de evaluare a efectelor potenţiale asupra mediului ale planurilor şi programelor.
SRE	Surse Regenerabile de Energie	Surse de energie care se regenerează natural (solar, eolian, hidro etc.).
SZF	Subzonă Funcţională	Subdiviziune a unei Zone Funcţionale, cu reglementări specifice, mai detaliate.
UAT	Unitate Administrativ-Teritorială	Formă de organizare administrativă a teritoriului României (comună, oraş, municipiu, judeţ).
UE	Uniunea Europeană	Uniune economică şi politică a 27 de state membre situate în principal în Europa.
UTR (U.T.R.)	Unitate Teritorială de Referinţă	Subdiviziune a teritoriului unei localităţi, cu reglementări urbanistice omogene.
ZCP	Zonă Construită Protejată	Zonă delimitată, cu valoare culturală, istorică sau arhitecturală, supusă unui regim special de protecţie.
ZF	Zonă Funcţională	Parte din teritoriul unei localităţi unde este stabilită o funcţiune dominantă (ex: locuire, industrie, servicii).
ZF/SZF	Referinţă combinată (ZF şi SZF)	Se referă la oricare dintre cele două niveluri de zonificare funcţională.
ZRS	Zone de Reglementare Suplimentară	Zone suprapuse peste zonificarea funcţională, care impun restricţii suplimentare (riscuri, protecţii, servituţi).

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

ANEXA C -- LEGISLAȚIE

I. TEMEI LEGAL GENERAL (PUG -- nucleu)

1. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

2. Ordin nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001.

3. HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (RGU).

4. Ordin nr. 2701/2010 privind metodologia de informare şi consultare a publicului.

5. Legea nr. 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică.

6. HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe (SEA).

7. OUG nr. 195/2005 privind protecţia mediului.

8. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

9. OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

10. HG nr. 1137/2023 privind programul multianual de finanţare pentru elaborarea/actualizarea PUG şi RLU.

11. Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenţiei europene a peisajului.

II. REGLEMENTĂRI TEHNICE (naţionale) -- PUG/PUZ/RLU

1. Ordin nr. 13/N/1999 -- Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al Planului Urbanistic General (GP038/99).

2. Ordin nr. 21/N/2000 -- Ghid privind elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism (GM-007-2000).

3. Ordin nr. 176/N/2000 -- Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal (GM-010-2000).

4. Ordin nr. 562/2003 -- Metodologie de elaborare a documentaţiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

III. PATN / AMENAJAREA TERITORIULUI

1. Legea nr. 351/2001 -- PATN Secţiunea a IV-a "Reţeaua de localităţi".

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU | Planul Național de Redresare și Reziliență

2. Legea nr. 171/1997 -- PATN Secţiunea a II-a "Apa".

3. Legea nr. 5/2000 -- PATN Secţiunea a III-a "Zone protejate".

4. Legea nr. 575/2001 -- PATN Secţiunea a V-a "Zone de risc natural".

5. Legea nr. 363/2006 -- PATN Secţiunea I "Reţele de transport".

6. OUG nr. 142/2008 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului naţional - Secţiunea a VIII-a - Zone cu resurse turistice.

IV. REGIM TERENURI / CADASTRU / PROPRIETATE

1. Legea nr. 18/1991 a fondului funciar.

2. Legea nr. 7/1996 a cadastrului şi a publicităţii imobiliare.

3. Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică.

4. Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

5. Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietăţii şi justiţiei.

6. Legea nr. 46/2008 -- Codul silvic.

V. UTILITĂȚI / INFRASTRUCTURĂ TEHNICO-EDILITARĂ

1. Legea nr. 51/2006 a serviciilor comunitare de utilităţi publice.

2. Legea nr. 241/2006 a serviciului de alimentare cu apă şi de canalizare.

3. Legea nr. 230/2006 a serviciului de iluminat public.

4. Legea nr. 325/2006 a serviciului public de alimentare cu energie termică.

5. Legea nr. 458/2002 privind calitatea apei potabile.

VI. MEDIU

1. OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate.

2. Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător.

3. HG nr. 321/2005 privind evaluarea şi gestionarea zgomotului ambiental.

4. HG nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice şi private asupra mediului (EIA).

5. Ordin nr. 117/2006 pentru aprobarea Manualului privind realizarea evaluării de mediu pentru planuri şi programe.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

6. Legea nr. 278/2013 privind emisiile industriale (IED).

VII. APE / INUNDAȚII / RISC HIDRO

1. Legea apelor nr. 107/1996.

2. HG nr. 846/2010 privind aprobarea Strategiei naţionale de management al riscului la inundaţii.

3. HG nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecţie sanitară şi hidrogeologică.

4. Ordin nr. 2/2006 (MMGA) privind normele metodologice pentru avizul de amplasament.

5. Ordin nr. 891/2019 privind procedura şi competenţele de emitere a avizelor şi autorizaţiilor de gospodărire a apelor.

VIII. DEŞEURI / ECONOMIE CIRCULARĂ

1. OUG nr. 92/2021 privind regimul deşeurilor.

2. Legea nr. 17/2023 pentru aprobarea OUG 92/2021.

3. OUG nr. 196/2005 privind Fondul pentru mediu.

4. HG nr. 349/2005 privind depozitarea deşeurilor.

5. Legea nr. 249/2015 privind modalitatea de gestionare a ambalajelor şi a deşeurilor de ambalaje.

6. Legea nr. 101/2006 a serviciului de salubrizare a localităţilor.

IX. CLIMĂ / ENERGIE / EFICIENȚĂ

1. HG nr. 739/2016 privind Strategia naţională a României privind schimbările climatice.

2. HG nr. 1215/2023 pentru aprobarea Strategiei pe termen lung a României pentru reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră.

3. HG nr. 1076/2021 privind aprobarea Planului naţional integrat în domeniul energiei şi schimbărilor climatice 2021-2030 (PNIESC).

4. Legea nr. 121/2014 privind eficienţa energetică.

5. Legea nr. 372/2005 privind performanţa energetică a clădirilor.

6. Legea energiei electrice şi a gazelor naturale nr. 123/2012.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

7. Legea nr. 220/2008 pentru stabilirea sistemului de promovare a producerii energiei din surse regenerabile de energie.

X. TRANSPORT / CIRCULAȚII / MOBILITATE

1. OG nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.

2. OUG nr. 195/2002 privind circulaţia pe drumurile publice.

3. HG nr. 1391/2006 pentru aprobarea Regulamentului de aplicare a OUG 195/2002.

4. Legea nr. 92/2007 a serviciilor de transport public local.

5. Legea nr. 155/2023 privind mobilitatea urbană durabilă.

6. OUG nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române.

XI. PATRIMONIU

1. Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.

2. OG nr. 43/2000 privind protecţia patrimoniului arheologic.

3. OG nr. 47/2000 privind protejarea patrimoniului mondial UNESCO.

4. Ordin nr. 2260/2008 privind Normele metodologice de clasare şi inventariere a monumentelor istorice.

XII. SĂNĂTATE PUBLICĂ / SIGURANȚĂ / RISC INDUSTRIAL

1. Ordin MS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei.

2. Legea nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanţe periculoase (Seveso).

3. Ordin nr. 3710/1212/99/2017 privind metodologia pentru stabilirea distanţelor adecvate faţă de obiectivele cu riscuri.

4. Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii.

5. Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor.

XIII. AVIAȚIE / SERVITUȚI AERONAUTICE

1. Legea nr. 21/2020 -- Codul aerian.

2. RACR-ZSAC ed. 1/2015 privind zonele cu servituţi aeronautice civile.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

3. RACR-AVZ ed. 2/2020.

XIV. UNIUNEA EUROPEANĂ -- DNSH / TAXONOMIE / CLIMĂ

1. Regulamentul (UE) 2020/852 (Taxonomie şi criteriul "Do No Significant Harm" -- DNSH).

2. Regulamentul (UE) 2021/241 (Mecanismul de redresare şi reziliență -- PNRR).

3. Comunicarea Comisiei 2021/C 58/01 (Orientări tehnice DNSH).

4. Regulamentul (UE) 2021/1119 (Legea europeană a climei).

5. Regulamentul (UE) 2018/1999 privind guvernanţa uniunii energetice şi a acţiunilor climatice.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

ANEXA D -- Sistemul de Codificare a Claselor şi Funcţiunilor Constructive

Codificarea din lista asociată are rol auxiliar de identificare tehnică a categoriilor de construcţii şi de corelare internă între funcţiuni, anexe şi verificarea documentaţiilor. Aceasta nu instituie zone funcţionale, UTR-uri sau reguli urbanistice distincte faţă de cele stabilite prin prezentul RLU.

Sistemul este organizat pe două niveluri ierarhice: **clase** şi **funcţiuni**.

Clasele (K01-K10) grupează construcţiile în zece mari categorii tematice, de la locuire (K01) şi educaţie-sănătate (K02), până la infrastructură de transport (K06), infrastructură hidrotehnică (K07), utilităţi urbane (K08), agricultură şi mediu (K09) şi parcuri şi spaţii verzi (K10). Fiecare clasă reuneşte funcţiuni care partajează cerinţe tehnice, normative şi operaţionale similare.

Funcţiunile (KxxFyy) detaliază fiecare clasă prin tipuri concrete de construcţii. De exemplu, în cadrul clasei K02 (Educaţie şi Sănătate), funcţiunea K02F01 desemnează creşa, K02F08 desemnează spitalul, iar K02F12 desemnează centrul de transfuzie sanguină. Codul complet permite identificarea instantanee atât a domeniului general, cât şi a tipului specific de construcţie.

Structura codului urmează regula: litera **K** (de la „Klasă"), urmată de un **index numeric de două cifre** pentru clasă (01-10), apoi litera **F** (de la „Funcţiune") şi un **index numeric de două cifre** pentru funcţiunea din cadrul clasei respective. Astfel, codul **K04F06** se citeşte: Clasa 04 (Industrială, Logistică şi Energetică), Funcţiunea 06 (Centrală Nucleară).

Codificarea se utilizează exclusiv ca reper auxiliar de lucru pentru încadrarea tipologică a construcţiilor. Prevederile normative aplicabile rămân cele din legislaţia în vigoare, RGU, PUG, prezentul RLU, avizele obligatorii şi documentaţiile tehnice aprobate.

Tabelul 28. Reglementări sintetice

Codificare	Denumire	Descriere
K01	**Locuire**	**Include toate tipurile de locuinţe, atât individuale cât şi colective, permanente sau temporare.**
K01F01	Locuinţă Individuală	Casă sau vilă destinată unei singure familii, cu teren aferent.
K01F02	Locuinţă Colectivă	Apartament într-un bloc de locuinţe cu regim de înălţime variabil.
K01F03	Ansamblu Rezidenţial	Grup de locuinţe colective sau individuale, cu facilităţi comune (parcuri, locuri de joacă, parcări).

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Codificare	Denumire	Descriere
K01F04	Locuinţă Socială	Locuinţă destinată categoriilor defavorizate, subvenţionată de stat sau autorităţi locale.
K01F05	Locuinţă de Serviciu	Locuinţă pusă la dispoziţie de angajator pentru muncitori sau funcţionari.
K01F06	Cămin Studenţesc	Clădire destinată locuirii temporare a studenţilor, cu camere comune şi facilităţi integrate.
K01F07	Cămin pentru Muncitori	Spaţii de cazare pentru muncitori, utilizate în proximitatea şantierelor sau a parcurilor industriale.
K01F08	Locuinţă Temporară	Construcţie modulară sau containerizată pentru locuire pe termen scurt (şantiere, tabere de muncă).
K01F09	Locuinţă de Vacanţă	Casă sau apartament destinat utilizării sezoniere, în zone turistice sau rurale.
K01F10	Pensiune	Clădire cu un număr redus de camere, destinată cazării turiştilor, oferind servicii de cazare şi masă.
K02	**Educaţie şi Sănătate**	**Include clădiri destinate educaţiei şi sănătăţii, având cerinţe specifice privind siguranţa, igiena şi accesibilitatea.**
K02F01	Creşă	Unitate destinată îngrijirii şi educaţiei copiilor sub 3 ani, cu dotări speciale pentru siguranţă şi confort.
K02F02	Grădiniţă	Instituţie educaţională pentru copii între 3 şi 6 ani, cu spaţii dedicate activităţilor de învăţare şi joacă.
K02F03	Şcoală Primară	Instituţie educaţională pentru învăţământul primar, destinată elevilor între 6 şi 10 ani.
K02F04	Şcoală Gimnazială	Instituţie educaţională pentru învăţământul gimnazial, destinată elevilor între 11 şi 14 ani.
K02F05	Liceu	Instituţie de învăţământ secundar, destinată elevilor de peste 14 ani, cu laboratoare, biblioteci şi săli de curs specializate.
K02F06	Universitate	Instituţie de învăţământ superior, incluzând săli de curs, laboratoare, biblioteci şi cămine studenţeşti.
K02F07	Centru de Formare Profesională	Unitate destinată cursurilor de calificare şi recalificare profesională pentru diverse domenii.
K02F08	Spital	Unitate sanitară cu servicii medicale specializate, având secţii de urgenţă, chirurgie şi terapie intensivă.
K02F09	Clinică Medicală	Unitate sanitară de dimensiuni mai mici decât un spital, destinată consultaţiilor şi tratamentului ambulatoriu.
K02F10	Centru de Diagnostic şi Imagistică	Unitate sanitară specializată în analize şi investigaţii medicale de tip RMN, CT, ecografie.
K02F11	Centru de Recuperare Medicală	Unitate destinată reabilitării pacienţilor prin tratamente şi terapii specializate.

Finanţat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Naţional de Redresare şi Reziliență

Codificare	Denumire	Descriere
K02F12	Centru de Transfuzie Sanguină	Unitate sanitară specializată în colectarea, procesarea și stocarea sângelui și a componentelor sanguine.
K03	**Comercială, Servicii și Hotelieră**	**Include clădiri destinate activităților economice, comerciale, de servicii și turism.**
K03F01	Centru Comercial	Spațiu de mari dimensiuni destinat comerțului cu amănuntul, incluzând magazine, food court și servicii complementare.
K03F02	Supermarket / Hipermarket	Magazin de mari dimensiuni, specializat în vânzarea produselor alimentare și de uz casnic.
K03F03	Showroom Auto	Clădire destinată expunerii și vânzării de autovehicule, având spații de prezentare și birouri.
K03F04	Clădire de Birouri	Imobil destinat desfășurării activităților de birou, incluzând spații administrative și centre de afaceri.
K03F05	Centru de Afaceri	Complex de birouri cu facilități integrate pentru companii, inclusiv săli de conferință și servicii de suport.
K03F06	Spațiu de Coworking	Spațiu comun de lucru, utilizat de freelanceri și startup-uri, cu acces la facilități comune.
K03F07	Hotel	Clădire destinată cazării turiștilor, incluzând camere, restaurante și facilități de agrement.
K03F08	Pensiune	Unitate de cazare de dimensiuni mici, cu servicii limitate, destinată turiștilor.
K03F09	Sală de Conferințe	Clădire sau spațiu destinat organizării de conferințe, evenimente corporate și seminarii.
K03F10	Restaurant	Clădire sau spațiu destinat servirii de mese și băuturi.
K04	**Industrială, Logistică și Energetică**	**Include clădiri și infrastructuri dedicate producției, distribuției și gestionării energiei.**
K04F01	Fabrică	Unitate industrială destinată producției de bunuri și materiale, incluzând linii de producție și spații de stocare.
K04F02	Hală Industrială	Spațiu acoperit de mari dimensiuni utilizat pentru producție sau depozitare.
K04F03	Depozit Logistic	Unitate destinată stocării și distribuției de mărfuri, incluzând zone de manipulare și transport.
K04F04	Centru de Transport Marfă	Terminal logistic unde sunt organizate activitățile de încărcare, descărcare și expediere de mărfuri.
K04F05	Centrală Hidroelectrică	Instalație de producție a energiei electrice prin utilizarea forței apei, incluzând baraje și turbine.
K04F06	Centrală Nucleară	Instalație pentru generarea de energie electrică pe bază de reacții nucleare, având cerințe stricte de siguranță.
K04F07	Centrală Termică	Instalație care produce energie electrică și termică prin arderea combustibililor fosili.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Codificare	Denumire	Descriere
K04F08	Centrală Eoliană	Unitate de producţie a energiei electrice prin utilizarea energiei vântului.
K04F09	Centrală Solară	Instalaţie pentru generarea de energie electrică utilizând panouri fotovoltaice.
K04F10	Staţie de Transformare Electrică	Instalaţie pentru transformarea şi distribuţia energiei electrice la diferite tensiuni.
K04F11	Unitate de Cogenerare	Sistem integrat de producere simultană a energiei electrice şi termice pentru eficienţă ridicată.
K04F12	Rafinărie	Instalaţie industrială complexă pentru prelucrarea ţiţeiului şi obţinerea de produse petroliere.
K05	**Culturală, Recreativă şi Sportivă**	**Include clădiri şi spaţii destinate activităţilor culturale, de divertisment, recreere şi sportive.**
K05F01	Teatru	Clădire destinată spectacolelor artistice, având scenă, culise, foaier, zone de public şi spaţii tehnice.
K05F02	Muzeu	Instituţie destinată expunerii, conservării şi cercetării colecţiilor culturale, istorice şi ştiinţifice.
K05F03	Bibliotecă	Clădire destinată depozitării, conservării şi consultării cărţilor, manuscriselor, documentelor şi materialelor educative.
K05F04	Sală de Expoziţii	Spaţiu destinat organizării de expoziţii, târguri, conferinţe şi alte evenimente publice sau private.
K05F05	Sală de Sport	Clădire destinată antrenamentelor şi competiţiilor sportive indoor, cu terenuri specializate, tribune pentru spectatori şi spaţii anexe.
K05F06	Stadion	Construcţie de mari dimensiuni, în aer liber, destinată competiţiilor sportive, concertelor şi altor evenimente publice de amploare.
K05F07	Arenă Polivalentă	Clădire multifuncţională, de regulă acoperită, destinată găzduirii de evenimente sportive, concerte, spectacole, expoziţii şi conferinţe.
K05F08	Parc de Distracţii	Zonă amenajată în aer liber, cu diverse atracţii mecanice, jocuri, spectacole şi facilităţi pentru recreere şi divertisment.
K05F09	Parc Acvatic	Zonă amenajată cu bazine de înot, tobogane, instalaţii de joacă pe apă şi facilităţi complementare.
K05F10	Sală de Evenimente	Clădire sau spaţiu destinat desfăşurării de evenimente private sau corporate.
K05F11	Cinematograf	Clădire sau spaţiu destinat proiecţiei de filme, cu săli de proiecţie, ecrane, sisteme de sonorizare şi scaune pentru public.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Codificare	Denumire	Descriere
K06	**Infrastructură de Transport**	**Include construcții destinate transportului public și privat, acoperind drumuri, căi ferate, aeroporturi și infrastructuri multimodale.**
K06F01	Autostradă	Drum de mare viteză destinat exclusiv traficului motorizat, cu acces controlat.
K06F02	Drum Național	Infrastructură rutieră care asigură legături între principalele orașe și regiuni ale unei țări.
K06F03	Pod Rutier	Construcție care permite traversarea unui obstacol natural sau artificial, destinată traficului auto.
K06F04	Pasaj Denivelat	Infrastructură care permite traversarea fără interferențe între diferite fluxuri de trafic.
K06F05	Gară	Stație feroviară unde trenurile opresc pentru îmbarcarea și debarcarea pasagerilor.
K06F06	Stație de Metrou	Punct de oprire subteran sau de suprafață pentru transportul feroviar urban rapid.
K06F07	Terminal Aeroportuar	Infrastructură destinată îmbarcării și debarcării pasagerilor, gestionării bagajelor și activităților aeronautice.
K06F08	Depou	Spațiu destinat garării, întreținerii și reparațiilor mijloacelor de transport public.
K06F09	Tunel Rutier	Construcție subterană care permite traficul auto printr-un obstacol natural sau urban.
K06F10	Hub de Mobilitate Alternativă	Spațiu destinat integrării transportului alternativ, incluzând biciclete, trotinete electrice și transport electric.
K06F11	Pistă de Biciclete	Infrastructură special amenajată pentru circulația bicicletelor în mediul urban și rural.
K06F12	Stație de Încărcare pentru Vehicule Electrice	Punct de alimentare cu energie electrică pentru vehicule electrice, integrat în infrastructura urbană.
K06F13	Port	Infrastructură complexă destinată acostării navelor, transferului de mărfuri și pasageri.
K07	**Infrastructura Hidrotehnică și Portuară**	**Include construcții destinate gestionării apei și transportului naval, incluzând baraje, porturi și structuri de control hidrotehnic.**
K07F01	Baraj	Construcție hidrotehnică destinată reținerii și gestionării apei pentru alimentare, irigații sau producție de energie.
K07F02	Lac de Acumulare	Corp de apă format prin retenția apei în spatele unui baraj, utilizat pentru alimentare, energie sau protecția împotriva inundațiilor.
K07F03	Canal Navigabil	Infrastructură artificială destinată transportului naval, conectând porturi și râuri navigabile.
K07F04	Ecluză	Structură hidrotehnică utilizată pentru a permite navelor să depășească diferențele de nivel pe căile navigabile.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Codificare	Denumire	Descriere
K07F05	Staţie de Pompare	Instalaţie destinată ridicării nivelului apei pentru irigaţii, alimentare sau protecţie împotriva inundaţiilor.
K07F06	Dig	Structură hidrotehnică destinată protecţiei împotriva inundaţiilor şi erodării malurilor.
K07F07	Port Comercial	Infrastructură destinată operării şi manipulării mărfurilor transportate pe cale maritimă sau fluvială.
K07F08	Terminal Containere	Unitate logistică specializată în manipularea şi depozitarea containerelor maritime.
K07F09	Doc Uscat	Infrastructură portuară destinată construcţiei, întreţinerii şi reparaţiilor navelor.
K07F10	Port Turistic	Port destinat ambarcaţiunilor de agrement şi activităţilor turistice maritime.
K07F11	Cheu	Construcţie hidrotehnică situată la marginea apei, destinată acostării navelor şi desfăşurării operaţiunilor portuare.
K08	**Infrastructura Urbană şi Tehnico-Edilitară**	**Include construcţii esenţiale pentru funcţionarea oraşelor, asigurând gestionarea resurselor, utilităţilor şi serviciilor publice.**
K08F01	Staţie de Tratare a Deşeurilor	Instalaţie destinată sortării, procesării şi reciclării deşeurilor urbane şi industriale.
K08F02	Staţie de Reciclare	Instalaţie specializată în recuperarea şi refolosirea materialelor reciclabile din deşeuri.
K08F03	Staţie de Incinerare	Instalaţie pentru arderea controlată a deşeurilor, utilizată pentru reducerea volumului şi producerea de energie.
K08F04	Reţea de Apă Potabilă	Sistem de distribuţie a apei potabile către locuinţe şi clădiri publice.
K08F05	Reţea de Canalizare	Sistem de colectare şi evacuare a apelor uzate din mediul urban.
K08F06	Reţea de Distribuţie Termică	Infrastructură pentru transportul agentului termic destinat încălzirii centralizate.
K08F07	Reţea de Telecomunicaţii	Sistem de distribuţie a semnalului telefonic, internet şi televiziune prin fibră optică sau alte tehnologii.
K08F08	Iluminat Public	Reţea de infrastructură pentru iluminarea străzilor, trotuarelor şi zonelor publice.
K08F09	Staţie de Epurare a Apei	Instalaţie pentru tratarea apelor uzate înainte de deversare în mediu.
K08F10	Parc Fotovoltaic Urban	Sistem de panouri solare instalat pentru alimentarea cu energie a reţelelor urbane.
K08F11	Staţie de Transformare	Instalaţie electrică care modifică tensiunea curentului electric pentru distribuţie.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Codificare	Denumire	Descriere
K09	**Agricolă și Mediu**	**Include construcții și infrastructuri destinate agriculturii, sustenabilității și protecției mediului.**
K09F01	Fermă Agricolă	Infrastructură destinată cultivării plantelor și creșterii animalelor pentru producția agricolă.
K09F02	Siloz	Construcție destinată depozitării cerealelor și altor produse agricole în vrac.
K09F03	Seră Agricolă	Structură protejată destinată cultivării plantelor în medii controlate.
K09F04	Sistem de Irigații	Infrastructură pentru distribuția apei în terenurile agricole.
K09F05	Centru de Prelucrare a Produselor Agricole	Instalație destinată procesării și ambalării produselor agricole pentru distribuție.
K09F06	Stație de Compostare	Instalație pentru procesarea deșeurilor organice în compost utilizabil în agricultură.
K09F07	Centru de Cercetare Ecologică	Instituție destinată studiului și protecției mediului, cu laboratoare și terenuri experimentale.
K09F08	Zonă de Conservare a Mediului	Arie protejată destinată conservării biodiversității și ecosistemelor naturale.
K09F09	Stație de Epurare a Apei pentru Agricultură	Instalație pentru filtrarea și tratarea apei utilizate în irigații.
K09F10	Fermă de Energie Regenerabilă	Instalație destinată producerii de energie verde prin panouri solare sau biomasă pentru agricultură.
K10	**Parcuri și Spații Verzi**	**Include construcții și spații destinate recreerii, ecologiei și protecției mediului.**
K10F01	Parc Natural	Zonă protejată care conservă habitate naturale și biodiversitatea, destinată turismului sustenabil.
K10F02	Rezervație Naturală	Zonă protejată strictă, destinată conservării speciilor și ecosistemelor fragile, cu acces limitat sau interzis publicului.
K10F03	Grădină Botanică	Spațiu destinat cercetării, conservării și educației ecologice prin cultivarea plantelor, deschis publicului.
K10F04	Parc Urban	Spațiu verde integrat în mediul urban, destinat relaxării și activităților recreative, cu acces liber publicului.
K10F05	Teren de Joacă	Zonă amenajată cu echipamente pentru copii, destinată activităților recreative.
K10F06	Zonă de Picnic	Spațiu amenajat pentru recreere și activități în aer liber, dotat cu mese, bănci și facilități pentru grătar.
K10F07	Alei de Promenadă	Zone pietonale amenajate pentru plimbare și activități recreative, integrate în parcuri sau spații verzi.
K10F08	Pădure Urbană	Spațiu verde extins în mediul urban, cu rol de absorbție a poluării, de recreere și de habitat pentru fauna sălbatică.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Codificare	Denumire	Descriere
K10F09	Parc de Agrement	Complex destinat activităţilor recreative, incluzând zone de relaxare, facilităţi sportive, restaurante şi alte servicii.
K10F10	Coridor Ecologic	Infrastructură naturală care conectează habitatele protejate, permiţând migrarea speciilor şi menţinerea biodiversităţii.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

PARTEA IV RLU

PRINCIPALELE OBIECTIVE DE INVESTIȚIE

Anexa IV.1. Fișe Sintetice pentru TOP 10 Proiecte Prioritare din PUG Comuna Măxineni, Județul Brăila

Prezenta anexă constituie un instrument operațional esențial pentru implementarea viziunii de dezvoltare a Comunei Măxineni, având ca scop centralizarea și detalierea principalelor proiecte strategice derivate din Planul Urbanistic General (PUG). Documentul oferă un portofoliu structurat al celor mai importante 10 intervenții, considerate prioritare pentru a răspunde disfuncționalităților identificate în diagnoza teritorială și pentru a atinge obiectivele de dezvoltare durabilă stabilite. Fiecare fișă de proiect este concepută ca un instrument de lucru pentru administrația publică locală, servind ca punct de plecare pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice necesare și pentru atragerea surselor de finanțare.

Scopul general al acestei anexe este de a oferi un instrument clar, concis și acționabil pentru urmărirea și facilitarea implementării proiectelor strategice definite în cadrul PUG. Prin structurarea informațiilor esențiale – de la justificarea necesității și descrierea intervențiilor, la estimarea costurilor, identificarea surselor de finanțare potențiale și definirea indicatorilor de performanță – aceste fișe sintetice transformă planul dintr-un document normativ într-o foaie de parcurs concretă pentru modernizarea și dezvoltarea Comunei Măxineni în următorul deceniu.

IV.1.1. PROIECT 1: Modernizarea și Asfaltarea Rețelei de Drumuri Comunale și Străzi Locale

Cod Proiect (conform portofoliului PUG): MAX-PUG-P01-INFRA

Localizare (UTR-uri afectate / referință planșă): Afectează UTR-urile aferente tramei stradale din toate satele componente (Măxineni, Corbu Nou, Corbu Vechi, Latinu, Voinești), conform Planșei de Reglementări Urbanistice – Zonificare.

Justificarea Necesității și Relevanței: Proiectul răspunde direct Obiectivului Specific OS4.1 și uneia dintre principalele vulnerabilități identificate în diagnoza SWOT: infrastructura locală în mare parte nemodernizată. Reabilitarea rețelei rutiere este esențială pentru îmbunătățirea accesibilității, creșterea siguranței circulației și stimularea dezvoltării economice locale.

Descriere Sumară a Proiectului: Proiectul vizează modernizarea și asfaltarea a aproximativ 12 km de drumuri comunale și străzi locale care în prezent sunt pietruite sau din pământ. Lucrările

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU | Planul Național de Redresare și Reziliență

vor include realizarea fundației drumului, așternerea a două straturi de asfalt, amenajarea acostamentelor, realizarea șanțurilor pentru preluarea apelor pluviale și montarea de indicatoare rutiere. De asemenea, proiectul va include, unde este tehnic posibil, amenajarea de trotuare pentru siguranța pietonilor.

Estimare Cost Total: 24.000.000 RON (aproximativ 4.819.277 EUR la cursul BNR din 04.03.2026).

Surse de Finanțare Potențiale Identificate: Programul Național de Investiții "Anghel Saligny"; Bugetul local (cofinanțare); Programul Regional Sud-Est.

Durata Estimată de Implementare (etape): 36 de luni (12 luni pentru studii de fezabilitate și proiectare; 6 luni pentru licitație; 18 luni pentru execuție).

Actori Instituționali Responsabili/Implicați: Primăria Comunei Măxineni (beneficiar și manager de proiect); Consiliul Județean Brăila (pentru corelarea cu DJ202B).

Indicatori de Rezultat/Performanță Asociați: 12 km de drumuri comunale și străzi modernizate; creșterea vitezei medii de deplasare cu 30%; reducerea numărului de accidente rutiere pe sectoarele vizate.

Corelare cu Alte Proiecte/Strategii: Se corelează direct cu proiectele de extindere a rețelelor de apă, canalizare și gaze, lucrările putând fi executate în mod integrat.

IV.1.2. PROIECT 2: Extinderea Sistemului Centralizat de Canalizare și Racordarea Gospodăriilor

Cod Proiect (conform portofoliului PUG): MAX-PUG-P02-UTIL

Localizare (UTR-uri afectate / referință planșă): Vizează extinderea rețelei în zonele de locuit din satele componente care nu beneficiază în prezent de serviciu, conform Planșei "Echipare Edilitară".

Justificarea Necesității și Relevanței: Proiectul este o prioritate absolută, răspunzând Obiectivului Specific OS1.1 și uneia dintre cele mai mari provocări identificate în analiză: gradul redus de acoperire cu servicii de canalizare. Implementarea sa este esențială pentru conformarea cu directivele europene privind epurarea apelor uzate, protecția mediului și creșterea calității vieții.

Descriere Sumară a Proiectului: Proiectul constă în extinderea rețelei de canalizare menajeră cu aproximativ 15 km și construirea de stații de pompare necesare pentru a deservi noi zone

rezidenţiale. De asemenea, proiectul include o componentă de sprijin pentru racordarea gospodăriilor la sistemul centralizat, pentru a maximiza gradul de utilizare a infrastructurii.

Estimare Cost Total: 15.000.000 RON (aproximativ 3.012.048 EUR).

Surse de Finanţare Potenţiale Identificate: Programul Naţional de Investiţii "Anghel Saligny"; Programul Operaţional Dezvoltare Durabilă (PDD); Bugetul local.

Durata Estimată de Implementare (etape): 48 de luni (12 luni pentru studii şi proiectare; 6 luni pentru licitaţie; 30 de luni pentru execuţie).

Actori Instituţionali Responsabili/Implicaţi: Primăria Comunei Măxineni; Operatorul regional de apă şi canalizare.

Indicatori de Rezultat/Performanţă Asociaţi: 15 km de reţea nouă de canalizare; creşterea gradului de acoperire a serviciului de la 20% la peste 60%; reducerea poluării apelor freatice.

Observaţii Specifice: Execuţia lucrărilor trebuie corelată cu proiectul de modernizare a drumurilor pentru a minimiza costurile şi disconfortul.

IV.1.3. PROIECT 3: Conservarea, Restaurarea şi Punerea în Valoare a Ansamblului Fostei Mănăstiri Măxineni

Cod Proiect (conform portofoliului PUG): MAX-PUG-P03-PATRIM

Localizare (UTR-uri afectate / referinţă planşă): Zona de Protecţie a Monumentului Istoric BR-II-m-A-02136, sat Măxineni.

Justificarea Necesităţii şi Relevanţei: Proiectul răspunde Obiectivului General OG3 şi adresează starea de conservare precară a celui mai important obiectiv de patrimoniu al comunei. Valorificarea acestui monument de importanţă naţională este crucială pentru dezvoltarea turistică şi culturală a zonei.

Descriere Sumară a Proiectului: Proiectul vizează lucrări de conservare şi stabilizare a ruinelor bisericii şi a casei monahale, cercetare arheologică, restaurarea elementelor arhitecturale unde este posibil, amenajarea peisagistică a incintei şi crearea unui circuit de vizitare cu panouri informative. De asemenea, se propune realizarea unui mic centru de informare turistică în proximitate.

Estimare Cost Total: 10.000.000 RON (aproximativ 2.008.032 EUR).

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Surse de Finanţare Potenţiale Identificate: Programul Regional Sud-Est (Axa Cultural-Turistică); Fonduri de la Ministerul Culturii / Institutul Naţional al Patrimoniului; Parteneriate cu Arhiepiscopia Dunării de Jos; Sponsorizări.

Durata Estimată de Implementare (etape): 60 de luni (18 luni pentru studii, expertize şi proiectare; 6 luni pentru avizare şi licitaţie; 36 de luni pentru execuţia lucrărilor de restaurare).

Actori Instituţionali Responsabili/Implicaţi: Primăria Comunei Măxineni; Direcţia Judeţeană pentru Cultură Brăila; Institutul Naţional al Patrimoniului; Arhiepiscopia Dunării de Jos.

Indicatori de Rezultat/Performanţă Asociaţi: Ansamblu istoric conservat şi securizat; creşterea numărului anual de vizitatori cu 200%; integrarea obiectivului într-un circuit turistic regional.

IV.1.4. PROIECT 4: Dezvoltarea Infrastructurii pentru Agroturism şi Ecoturism în Lunca Siretului

Cod Proiect (conform portofoliului PUG): MAX-PUG-P04-ECO

Localizare (UTR-uri afectate / referinţă planşă): Zonele cu potenţial turistic de-a lungul râului Siret şi în proximitatea satelor componente.

Justificarea Necesităţii şi Relevanţei: Proiectul răspunde Obiectivului Specific OS2.1, vizând diversificarea economică şi valorificarea potenţialului natural şi cultural al comunei. Dezvoltarea turismului reprezintă o alternativă viabilă pentru crearea de noi locuri de muncă şi creşterea veniturilor locale.

Descriere Sumară a Proiectului: Proiectul include mai multe componente: amenajarea a 3-5 trasee tematice (velo, drumeţie, birdwatching) în Lunca Siretului; crearea unui debarcader pentru ambarcaţiuni de agrement; dezvoltarea unui program de sprijin pentru gospodăriile locale care doresc să se transforme în pensiuni agroturistice (consultanţă, facilitare acces la finanţare); crearea unui brand turistic local ("Descoperă Măxineni").

Estimare Cost Total: 5.000.000 RON (aproximativ 1.004.016 EUR).

Surse de Finanţare Potenţiale Identificate: Planul Strategic PAC; Programul Regional Sud-Est; Bugetul local; Investiţii private.

Durata Estimată de Implementare (etape): 48 de luni.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Actori Instituţionali Responsabili/Implicaţi: Primăria Comunei Măxineni; Consiliul Judeţean Brăila (prin Centrul de Informare Turistică); Antreprenori locali.

Indicatori de Rezultat/Performanţă Asociaţi: Cel puţin 15 km de trasee turistice marcate; 5 noi pensiuni agroturistice autorizate; crearea a cel puţin 10 noi locuri de muncă în sectorul turistic.

IV.1.5. PROIECT 5: Amenajarea unui Parc Central în Satul Măxineni şi Crearea de Spaţii Verzi în Satele Componente

Cod Proiect (conform portofoliului PUG): MAX-PUG-P05-SPV

Localizare (UTR-uri afectate / referinţă planşă): Un teren identificat în zona centrală a satului reşedinţă şi terenuri mai mici în celelalte sate.

Justificarea Necesităţii şi Relevanţei: Proiectul răspunde Obiectivului Specific OS3.1 şi urmăreşte dezvoltarea spaţiilor verzi publice amenajate, accesibile populaţiei pentru odihnă, recreere şi activităţi comunitare. Grădinile, livezile şi vegetaţia din gospodării contribuie la componenta verde a localităţilor, dar nu îndeplinesc aceeaşi funcţie de utilizare publică. Necesitatea proiectului priveşte asigurarea unor amenajări publice distribuite în localităţile componente, complementar suprafeţelor vegetate de pe parcelele private.

Descriere Sumară a Proiectului: Proiectul vizează amenajarea unui parc central de aproximativ 0,5 ha în satul Măxineni, dotat cu alei, mobilier urban, un loc de joacă pentru copii şi plantaţii de arbori şi arbuşti. În celelalte sate, se vor amenaja scuaruri şi mini-parcuri pe suprafeţe mai mici, însumând încă 0,5 ha de spaţii verzi. Proiectul include şi plantarea a 2 km de aliniamente stradale de arbori.

Estimare Cost Total: 3.500.000 RON (aproximativ 702.811 EUR).

Surse de Finanţare Potenţiale Identificate: Administraţia Fondului pentru Mediu (AFM); PNRR (Componenta C10 - Fondul Local); Bugetul local.

Durata Estimată de Implementare (etape): 24 de luni.

Actori Instituţionali Responsabili/Implicaţi: Primăria Comunei Măxineni.

Indicatori de Rezultat/Performanţă Asociaţi: 1 ha de spaţii verzi noi amenajate; 2 km de aliniamente stradale plantate; creşterea indicelui de spaţiu verde pe cap de locuitor.

IV.1.6. PROIECT 6: Implementarea unui Portal GIS public interactiv pentru gestionarea PUG

Cod Proiect (conform portofoliului PUG): MAX-PUG-P06-DIGITAL

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Justificarea Necesității și Relevanței: Răspunde Obiectivului Specific OS5.1, vizând creșterea transparenței administrative și facilitarea accesului cetățenilor la informațiile urbanistice. Este un instrument esențial pentru o guvernanță locală modernă și participativă.

Descriere Sumară: Dezvoltarea unei platforme web GIS care va permite publicului să vizualizeze online toate planșele și reglementările PUG, să interogheze harta pentru a afla regimul tehnic al oricărei parcele și să depună online sesizări sau propuneri. Portalul va include și un tablou de bord pentru monitorizarea implementării proiectelor prioritare.

Estimare Cost Total: 500.000 RON (aproximativ 100.401 EUR).

Surse de Finanțare Potențiale Identificate: PNRR (Componenta C10 - Digitalizare); Bugetul local.

Durata Estimată: 12 luni.

Actori: Primăria Comunei Măxineni (în parteneriat cu o firmă specializată IT).

Indicatori: Portal GIS funcțional; reducerea cu 50% a timpului mediu de răspuns la solicitările de informații urbanistice.

IV.1.7. PROIECT 7: Reabilitarea, Modernizarea și Dotarea Școlii și a Căminului Cultural

Cod Proiect (conform portofoliului PUG): MAX-PUG-P07-EDU

Justificarea Necesității și Relevanței: Corelat cu Obiectivul General OG1 (calitatea vieții), proiectul adresează nevoia de modernizare a infrastructurii educaționale și culturale, esențială pentru a oferi condiții decente pentru tineri și pentru a menține vitalitatea comunității.

Descriere Sumară: Proiectul vizează reabilitarea termică a clădirilor școlii și căminului cultural din satul Măxineni, modernizarea spațiilor interioare, reabilitarea instalațiilor sanitare și electrice, precum și dotarea cu mobilier și echipamente moderne (IT, echipamente scenice).

Estimare Cost Total: 7.500.000 RON (aproximativ 1.506.024 EUR).

Surse de Finanțare Potențiale Identificate: PNRR ("Valul Renovării"); Programul Regional Sud-Est; Bugetul local.

Durata Estimată: 30 de luni.

Actori: Primăria Comunei Măxineni; Inspectoratul Școlar Județean Brăila.

Indicatori: 2 clădiri publice reabilitate energetic; creşterea gradului de confort pentru elevi şi cadre didactice; creşterea cu 30% a numărului de evenimente culturale organizate anual.

IV.1.8. PROIECT 8: Crearea unei Reţele de Piste pentru Biciclete

Cod Proiect (conform portofoliului PUG): MAX-PUG-P08-MOBIL

Justificarea Necesităţii şi Relevanţei: Adresează problema mobilităţii durabile şi valorifică potenţialul oferit de relieful plan. Proiectul contribuie la sănătatea publică, reducerea poluării şi dezvoltarea turismului recreativ.

Descriere Sumară: Realizarea unei reţele de piste pentru biciclete de aproximativ 20 km, care să conecteze satele comunei între ele şi cu zonele de agrement din Lunca Siretului. Piste vor fi amenajate, acolo unde este posibil, separat de traficul auto, pentru a asigura siguranţa maximă.

Estimare Cost Total: 6.000.000 RON (aproximativ 1.204.820 EUR).

Surse de Finanţare Potenţiale Identificate: PNRR (Componenta Mobilitate Durabilă); Administraţia Fondului pentru Mediu.

Durata Estimată: 36 de luni.

Actori: Primăria Comunei Măxineni.

Indicatori: 20 km de piste pentru biciclete amenajate; creşterea numărului de utilizatori ai bicicletei ca mod de transport.

IV.1.9. PROIECT 9: Optimizarea Sistemului de Management Integrat al Deşeurilor

Cod Proiect (conform portofoliului PUG): MAX-PUG-P09-MEDIU

Justificarea Necesităţii şi Relevanţei: Adresează problema gradului redus de colectare selectivă şi contribuie la atingerea ţintelor naţionale şi europene de reciclare.

Descriere Sumară: Proiectul vizează achiziţionarea şi distribuirea de pubele dedicate pentru colectarea selectivă pe 4 fracţii (plastic/metal, hârtie/carton, sticlă, menajer) pentru toate gospodăriile, amenajarea de platforme de colectare pentru deşeuri voluminoase şi periculoase, şi derularea unor campanii ample de informare şi conştientizare a populaţiei.

Estimare Cost Total: 2.000.000 RON (aproximativ 401.606 EUR).

Surse de Finanţare Potenţiale Identificate: Programul Operaţional Dezvoltare Durabilă; Bugetul local.

Durata Estimată: 18 luni.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Actori: Primăria Comunei Măxineni; Operatorul regional de salubritate.

Indicatori: Creşterea ratei de colectare selectivă la minimum 30% din totalul deşeurilor generate.

IV.1.10. PROIECT 10: Înfiinţarea reţelei de distribuţie a gazelor naturale

Cod Proiect (conform portofoliului PUG): MAX-PUG-P10-UTIL

Justificarea Necesităţii şi Relevanţei: Contribuie la creşterea confortului locuirii, la reducerea poluării generate de arderea combustibililor solizi şi la creşterea atractivităţii economice a comunei.

Descriere Sumară: Proiectul vizează înfiinţarea reţelei de distribuţie a gazelor naturale pentru deservirea localităţilor comunei. Traseele, lungimea reţelei şi etapizarea se stabilesc prin studiul de fezabilitate şi soluţia tehnică avizată, în funcţie de cererea de consum şi condiţiile de racordare.

Estimare Cost Total: 12.000.000 RON (aproximativ 2.409.639 EUR).

Surse de Finanţare Potenţiale Identificate: Programul Naţional de Investiţii "Anghel Saligny"; Fonduri din bugetul de stat (Programul Naţional de Gaze); Parteneriat cu operatorul de distribuţie.

Durata Estimată: 48 de luni.

Actori: Primăria Comunei Măxineni; Operatorul licenţiat de distribuţie a gazelor naturale.

Indicatori: 20 km de reţea nouă de gaze; creşterea numărului de gospodării racordate cu cel puţin 500.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență