



S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL

INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării.**

“REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL”

- **Amplasament:**

COMUNA GHERĂSENI, JUDEȚUL BUZĂU

- **Beneficiar:**

U.A.T. GHERĂSENI

- **Proiectant de specialitate, urbanism si amenajarea teritoriului:**

S.C. MEGAPLAN S.R.L.

- **Coordonator proiect:** master urbanist VASILE MILEA, atestat de

Registrul Urbanistilor din Romania cu simbolurile D3, DZ0, E.

- **Data elaborării:**

MARTIE 2024





Cuprins

I DISPOZITII GENERALE

- 1** Rolul Regulamentului Local de Urbanism
- 2** Baza legala a elaborarii
- 3** Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- 4.** Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
- 5.** Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
- 6.** Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
- 7.** Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- 8.** Reguli cu privire la echiparea edilitara
- 9.** Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
- 10.** Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 1.** Zone si subzone functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

- C** Zona centrala
- IS** Zona pentru institutii si servicii
- L** Zona pentru locuinte si functiuni complementare
- ID** Zona pentru unitati industriale si depozitare
- A** Zona pentru unitati agricole
- SP** Zona pentru spatii verzi amenajate, perdele de protectie, sport si agrement
- GC** Zona pentru gospodarie comunala
- TE** Zona pentru echipare edilitara
- C** Zona pentru cai de comunicatie





V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

- TDA** Terenuri cu destinatie agricola
TDF Zona cu destinatie forestiera
TDH Terenuri aflate permanent sub ape
C Zona pentru cai de comunicatie

I DISPOZITII GENERALE

1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism reprezinta parte integranta a Planului Urbanistic General al comunei Gheraseni. Regulamentul Local de Urbanism insoteste Planul Urbanistic General, explica si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General, ce cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor si de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul localitatii.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate a administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local al Comunei Gheraseni.

2 Baza legala a elaborarii

- Legea 350/2001 – privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile si completarile ulterioare
- Planul de Amenajare a Teritoriului National.
- Planul de Amenajare a Teritoriului Judetean Buzau.
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GP 038-1999
- Legea 50.1991 – privind autorizarea executarii lucrarilor de construire cu modificarile si completarile ulterioare
- Ridicare topografica aprobata de O.C.P.I.
- Studiul geotehnic
- Planul Urbanistic General al comunei Gheraseni
- H.G. 525/1996 – pentru aprobarea regulamentului de urbanism
- O.G. 43/1997 – privind regimul drumurilor
- Ord. 1296/2017 al Ministerului Transportului privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor.





- Ord. 119/2014 al Ministerului Sanatatii privind norme de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar
- Legea apelor nr. 107/1996
- Legea nr.7/1996 a cadastrului si a publicitatii imobiliare
- ORD. 239/2018 pentru aprobarea Normelor tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice.

3 Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic General impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism al comunei Gheraseni cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de teren, atat in intravilanul localitatilor, cat si in extravilan, in limitele teritoriului administrativ al localitatii.

Intravilanul este alcatuit din suprafete de teren destinate constructiilor si amenajarilor din comuna Gheraseni, respectiv intravilanul satelor: Gheraseni si Suditi.

Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General se stabilesc reglementari urbanistice privind zonificarea comunei Gheraseni, tinand seama de:

- respectarea zonificarii teritoriului localitatii, urmarindu-se functiunile stabilite si relatiile intre zonele functionale.
- limitele intravilanului

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Prin Planul Urbanistic General, proiectantul impreuna cu administratia locala au stabilit limitele noului intravilan pentru fiecare localitate si au reglementat modul de utilizare al terenurilor sub forma unor zonificari functionale in scopul utilizarii rationale a terenurilor din intravilan si extravilan.

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Aspectul exterior al cladirilor trebuie sa se inscrie intr-un caracter traditional avand in vedere elemente geometrice din arhitectura vernaculara.





Cladirile de locuit nu pot avea goluri de fereastră mai mult de 50% din suprafața fatadei principale, la stradă.

Este interzisă montarea antenelor tv, a panourilor solare sau fotovoltaice pe acoperișul locuinței dacă acestea sunt vizibile din stradă, din considerente de protecție a peisajului rural și a calității arhitecturale.

Panourile tehnice de orice fel pentru utilizare personală vor avea structuri proprii care pot avea și scop de garaj, umbrar, foisor, parcare acoperită.

Acoperișurile locuințelor se vor construi având minim două ape, paralele cu direcția lungă a casei. Spre stradă se recomandă folosirea timpanelor, de preferință decorate cu elemente de arhitectură tradițională.

Pentru acoperișuri este interzisă folosirea următoarelor culori: roșu aprins(RAL 3000), albastru(RAL 5010), galben(RAL 1021), verde aprins(RAL 6029).

Lista monumente istorice

Lista Monumentelor Istorice (LMI) a fost realizată în 2010, după ce a fost actualizată în anul 2015. Monumentele istorice sunt clasate sau declassate la solicitarea proprietarilor, a instituțiilor și a organizațiilor cu activitate în domeniul patrimoniului prin ordin de ministru, publicat în Monitorul Oficial. Lista Monumentelor Istorice este realizată pe județe. Actuala listă este anexă la Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015, pentru modificarea anexei nr.1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice, actualizată și a Listei Monumentelor Istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015. Ordinul a fost publicat în Monitorul Oficial al României, Partea 1, Nr. 113 bis, 15.02.2016, având un caracter oficial și legal. Din punct de vedere structural, monumentele sunt grupate în patru categorii, în funcție de natura lor:

- I Monumente de arheologie
- II Monumente de arhitectură
- III Monumente de for public
- IV Monumente memoriale și funerare

Din punct de vedere valoric, Lista Monumentelor Istorice cuprinde următoarele categorii:

Grupa A – monumente istorice de valoare națională sau universală

Grupa B – monumente istorice reprezentative pentru patrimoniu cultural local





Monumente de arhitectura si situri arheologice conform Listei Monumentelor Istorice 2015:

Situl arheologic de la Gheraseni, punct "Mobila Cremenea", Sat Gheraseni, Com. Gheraseni, "Movila Cremenea" si in jurul ei, in coltul de N al localitatii Cremenea, pe malul drept al paraului Calmatui.

- BZ-I-s-B-02231 Necropola, Sat Gheraseni, Com. Gheraseni, "Movila Cremenea" si in jurul ei, in coltul de N al localitatii Cremenea, pe malul drept al paraului Calmatui, Sec.XV-XVII
- BZ-I-m-B-02231.02, Necropola, Sat Gheraseni, Com. Gheraseni, "Movila Cremenea" si in jurul ei, in coltul de N al localitatii Cremenea, pe malul drept al paraului Calmatui, Sec.II-IV p. Chr.
- BZ-I-m-B-02231.03, Asezare tip tell, , Sat Gheraseni, Com. Gheraseni, "Movila Cremenea" si in jurul ei, in coltul de N al localitatii Cremenea, pe malul drept al paraului Calmatui, Mil. IV, Eneolitic, Cultura Gumelnita.
- BZ-I-s-B-02232, Situl arheologic de la Gheraseni, punct "Lacul Francului", , Sat Gheraseni, Com. Gheraseni, "Lacul Francului", la NNE de sat, intre fostul parau Sangarau si drumul Cremenea- Budisteni si S de Calmatui.
- BZ-I-s-B-02232.01 , Necropola, Sat Gheraseni, Com. Gheraseni, "Lacul Francului", la NNE de sat, intre fostul parau Sangarau si drumul Cremenea- Budisteni si S de Calmatui., Sec. XV-XVII, Epoca medievala.
- BZ-I-s-B-02232.02, Necropola, Sat Gheraseni, Com. Gheraseni, "Lacul Francului", la NNE de sat, intre fostul parau Sangarau si drumul Cremenea- Budisteni si S de Calmatui. Sec. V p.Chr., Epoca migratiilor.
- BZ-I-m-B-02232.03 , Necropola, Sat Gheraseni, Com. Gheraseni, "Lacul Francului", la NNE de sat, intre fostul parau Sangarau si drumul Cremenea- Budisteni si S de Calmatui. Sec.II-IV p. Chr. Cultura Santana de Mures- Cerneahov.
- BZ-I-m-B-02232.04, Necropola, Sat Gheraseni, Com. Gheraseni, "Lacul Francului", la NNE de sat, intre fostul parau Sangarau si drumul Cremenea- Budisteni si S de Calmatui. Sec.XII –V a. Chr. Hallstatt .
- BZ-I-m-B-02232.05, Necropola, Sat Gheraseni, Com. Gheraseni, "Lacul Francului", la NNE de sat, intre fostul parau Sangarau si drumul Cremenea- Budisteni si S de Calmatui. Mil. V, Eneolitic.
- BZ-I-s-B-02233, Situl arheologic de la Gheraseni, Sat Gheraseni, Com. Gheraseni, In coltul de N al fostului sat Cremenea.
- BZ-I-m-B-02233.01, Necropola, Sat Gheraseni, Com. Gheraseni, In coltul de N al fostului sat Cremenea, Sec.XV-XVII.
- BZ-I-m-B-02233.02, Asezare, Sat Gheraseni, Com. Gheraseni, In coltul de N al fostului sat Cremenea, Mil.III-II, Epoca bronzului, Cultura Monteoru.





- BZ-I-s-B-02289, Situl arheologic de la Suditi, Sat Suditi, Com. Gheraseni, "La crucea lui Stefan", la hotarul dintre Suditi si Balaia
- BZ-I-s-B-02289.01, Asezare, Sat Suditi, Com. Gheraseni, "La crucea lui Stefan", la hotarul dintre Suditi si Balai, Sec. IX-XI, Epoca medievala timpurie, Cultura Dridu.
- BZ-I-s-B-02289.02, Necropola, Sat Suditi, Com. Gheraseni, "La crucea lui Stefan", la hotarul dintre Suditi si Balai, Sec. VIII – XI
- BZ-I-s-B-02289.03, Asezare, Sat Suditi, Com. Gheraseni, "La crucea lui Stefan", la hotarul dintre Suditi si Balai, Sec III-V p.Chr. Epoca Migratiilor.
- - BZ-I-s-B-02289.04, Asezare, Sat Suditi, Com. Gheraseni, "La crucea lui Stefan", la hotarul dintre Suditi si Balai, Mil. IV, Eneolitic, Cultura Gumelnita.
- BZ-I-s-B-02289.05, Asezare, Sat Suditi, Com. Gheraseni, "La crucea lui Stefan", la hotarul dintre Suditi si Balai, Mil.V, Neolitic mijlociu, Cultura Boian.
- BZ-I-s-B-02289.06, Asezare, Sat Suditi, Com. Gheraseni, "La crucea lui Stefan", la hotarul dintre Suditi si Balai, Mil. VI, Neolitic timpuriu, Cultura ceramicii liniare, Aspectul Suditi.

Pentru zona centrala construita protejata ZCP si pentru imobilele cu valoare culturala medie si mica se propun urmatoarele reglementari:

Tabelul nr. 11. Imobile cu valoare culturală medie

Nr. crt	Denumirea	Adresa / Proprietar	Datarea
1.	Biserica "Adormirea Maicii Domnului"	Sat Gherăseni, DN2C	1863
2.	Vechea Școală a satului Gherăseni	Sat Gherăseni, str. Hanului	1840-1895
3.	Primăria comunei Gherăseni	Sat Gherăseni, str. Conacului	înc. sec. XX
4.	Monumentul eroilor căzuți pentru întregirea neamului 1916-1919	Sat Gherăseni, în curtea bisericii Adormirea Maicii Domnului, DN 2C	1934
5.	Monumentul eroilor căzuți în campania anului 1916-1919	Sat Gherăseni, amplasat în curtea bisericii Adormirea Maicii Domnului, DN 2C	1934
6.	Locuință tradițională	Sat Gherăseni, str. 22 Decembrie nr. 298	înc. sec. XX
7.	Locuință tradițională	Sat Gherăseni, str. Ecoului nr. 231	înc. sec. XX
8.	Locuință tradițională	Sat Gherăseni, str. Ecoului nr. 256	1956
9.	Locuință tradițională	Sat Gherăseni, str. 1Mai nr. 101	înc. sec. XX



**S.C. MEGAPLAN S.R.L.**

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilmilea7@gmail.com, megaplan.ro

10.	Locuință tradițională	Sat Gherăseni, str. George Sava, nr. 741	înc. sec. XX
11.	Locuință tradițională	Sat Gherăseni, str. Lilieci nr. 601	înc. sec. XX
12.	Locuință tradițională	Sat Gherăseni, str. Lilieci nr. 652	înc. sec. XX
13.	Locuință tradițională	Sat Gherăseni, str. Lilieci nr. fn	înc. sec. XX
14.	Locuință tradițională	Sat Gherăseni, str. Lilieci nr. 600	înc. sec. XX
15.	Locuință tradițională	Sat Gherăseni, str. Lilieci nr. 542	înc. sec. XX
16.	Locuință tradițională	Sat Gherăseni, str. Pădurarilor nr. 905	înc. sec. XX
17.	Locuință tradițională	Sat Gherăseni, str. Pădurarilor nr. 906	înc. sec. XX
18.	Locuință tradițională	Sat Gherăseni, str. Pădurarilor nr. 910	înc. sec. XX
19.	Locuință tradițională	Sat Gherăseni, cartier Cremenea, str. Pădurarilor, nr. 976	înc. sec. XX
20.	Cruce mare din piatră	Sat Gherăseni, str. 22 decembrie nr. 64	1893
21.	Cruce din piatră	Sat Gherăseni Cartier Cremenea, str. Pădurarilor	sec. XIX, redată 1981
22.	Cruce mică din piatră	Sat Gherăseni, Cartier Cremenea, str. Pădurarilor 907	1825
23.	Cruce din piatră, pictată	Sat Gherăseni, Cartier Cremenea. la intersecția str. Movilei cu G. Sava	sec. XIX, redată 1958
24.	Cruci din piatră, movila Cremenea	Sat Gherăseni, Cartier Cremenea Movila Cremenea, la nord-vestul fostului sat Cremenea	sec. XVII - XIX
25.	Locuință tradițională	Sat Sudiți, DN2C, nr. 201	înc. sex. XX
26.	Locuință tradițională	Sat Sudiți, str. Înv. Tudorache, nr. 83	înc. sex. XX
27.	Locuință tradițională	Sat Sudiți, str. Înv. Tudorache, nr. 63	înc. sex. XX
28.	Cruce de piatră	Sat Sudiți, în curtea Bisericii din Sudiți	înc. sex. XX





Imobile cu valoare culturală mică (10 obiective)

În urma evaluării, în această categorie au fost incluse 10 imobile (1 biserică, 1 monument funerar, fostul CAP, 2 școli, și 4 locuințe) prezentate în tabelul următor:

Tabelul nr. 12. Imobile cu valoare culturală mică

Nr. crt	Denumirea	Adresa / Proprietar	Datarea
1.	Biserica fostului satul Cremenea	Sat Gherăseni, cartier Cremenea, str. Cremenea	2007
2.	Fostul C.A.P. Gherăseni, cu sediul în fostul conac Dobrescu	Sat Gherăseni str. Conacului fn	sec. XX
3.	Fosta școală din Cremenea	Cartier Cremenea, sat Gherăseni, str. Cremenea – str. Movilei	sex. XX
4.	Locuință tradițională, Bobi Vasile	Sat Gherăseni, str. Oboarelor fn	sec. XX
5.	Locuință popular urbană	Sat Gherăseni, str. Legumicultorilor	1960
6.	Locuință popular urbană	Sat Gherăseni, str Lilieci, nr. 607	sec. XX
7.	Locuință tradițională	Sat Gherăseni, str. Lilieci fn	sec. XX
8.	Biserica veche Sudiți	Sat Sudiți, DN 2C	1945
9.	Școala veche din Sudiți	Sat Sudiți, str. Alexandru Mareș	
10.	Monument funerar în curtea bisericii vechi din Sudiți	Sat Sudiți, în curtea bisericii vechi din Sudiți	1945

Regimul silvic

Este necesar a se avea în vedere respectarea regimului silvic, în special cu privire la prevederile art.7 alin.4 dar și eventualele situații prevăzute de Art. 36-44 din Legea nr.46/2008 Codul silvic republicat, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru autorizarea construcțiilor aflate la distanțe mai mici de 50m de liziera pădurilor sunt aplicabile prevederile Art.37, alin.11 din Legea 46/2008 Codul silvic republicat, cu modificările și completările ulterioare coroborat cu prevederile Art. 51 din Ordinul nr.694/2016 pentru aprobarea Metodologiei privind scoaterea definitivă, ocuparea temporară și schimbul de terenuri și de calcul al obligațiilor banesti, după caz.





Avizul de gospodarire a apelor se emite cu urmatoarele conditii:

Zone cu restrictii/ interdictii de construire

Nu se vor executa constructii(cladiri, instalatii de orice fel, imprejmui, anexe, etc.) in zonele de protectie:

- Ale surselor si sistemelor de alimentare cu apa conform H.G. 930/2005.
- Ale cursurilor de apa conform Legii apelor nr. 107/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.
- Zonele inundabile ale cursurilor de apa conform Legii apelor nr. 107/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

Apele meteorice vor fi evacuate prin reseaua de rigole stradale care trebuie sa fie dimensionata corespunzator si intretinuta permanent prin grija Primariei Comunei Gheraseni.

Agentii economici si gospodariile individuale din Comuna Gheraseni au obligatia de a se racorda la reseaua de canalizare centralizata din comuna in masura extinderii acesteia.

Autoritatile publice locale au obligativitatea infiintarii si intretinerii unui registru de evidenta a sistemelor individuale adecvate din unitatea administrativ teritoriala, conform H.G. 714/2022, art. 10 alin.1 si 5.

Sistemele individuale adecvate de colectare si epurare a apelor uzate vor respecta prevederile H.G. nr. 714/2022, art. 7 alin 1, 2, 3.

Apele uzate vor fi vidanjate de catre societati specializate.

In conformitate cu prevederile Legii nr.107/1996, cu modificarile si completarile ulterioare,

In conformitate cu prevederile Legii apelor nr. 107/1996, cu modificarile si completarile ulterioare, vor fi respectate restrictiile la regimul de constructie pentru asigurarea zonelor de protectie pentru lucrarile de gospodarire a apelor si Conform H.G. 930/2005, marimea zonelor de protectie sanitara cu regim sever pentru sursele de apa, lucrari de captare si instalatiile de alimentare cu apa.

Se vor proteja calitatea apei raurilor si paraielor prin interzicerea deversarii in acestea a apelor menajere, a apelor uzate industriale si a substantelor toxice, fara epurarea pana la limitele admise conform normativului NTPA 001, conform H.G.188/2002 cu modificarile si completarile ulterioare.

Se vor urmari activitatile de la platforma de depozitare a deseurilor de grajd, conform normativelor in vigoare(cu strat impermeabil, imprejmuire, o singura cale de acces pentru autovehicule si la o distanta de 1000m fata de localitati).





Se va impune interdictie definitiva de construire in zonele de protectie a cursurilor de apa, in zonele de protectie sanitara ale surselor de apa si in zonele inundabile ale cursurilor de apa si interdictii temporare in zonele cu riscuri naturale, pana la realizarea studiului geotehnic si/sau amenajarea corespunzatoare impotriva riscului respectiv.

Pentru protectia resurselor de apa se interzic:

- a) Punerea in functiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, darea in functiune de noi ansambluri de locuinte, introducerea la obiectivele economice existente de tehnologii de productie modificate, care maresc gradul de incarcare a apelor uzate, fara punerea concomitenta in functiune a retelelor de canalizare si a instalatiilor de epurare ori fara realizarea altor lucrari si masuri si masuri care sa asigure, pentru apele uzate evacuate, respectarea prevederilor impuse prin autorizatia de gospodarire a apelor.
- b) Realizarea de lucrari noi pentru alimentare cu apa potabila sau industriala ori de extindere a celor existente, fara realizarea sau extinderea corespunzatoare si concomitenta a retelelor de canalizare si a instalatiilor de epurare necesare.

Inainte de inceperea executiei lucrarilor cuprinse in Planul Urbanistic General pentru lucrarile pe apa si in legatura cu apa, beneficiarul prezentului aviz este obligat sa solicite si sa obtina avizele de gospodarire a apelor, cu respectarea prevederilor Legii apelor nr.107/1996, cu modificarile si completarile ulterioare, ale Ordinului apelor si padurilor nr.828/2019.

Se va impune interdictie definitiva de construire in zonele de protectie a cursurilor de apa, in zonele de protectie sanitara a surselor de apa si in zonele inundabile ale cursurilor de apa si interdictii temporare in zonele cu riscuri naturale, pana la realizarea studiului geotehnic si/sau amenajarea corespunzatoare impotriva riscului respectiv. Zonele inundabile se vor stabili conform hartilor de risc si hazard, de care dispune si U.A.T. Gheraseni.

Inainte de emiterea fiecărei autorizatii de construire se vor consulta hartile de risc si hazard puse la dispozitie de Administratia Nationala "Apele Romane" prin Consiliul Judetean Buzau.

La faza de proiectare studiu de fezabilitate, in documentatia tehnica pentru fundamentarea avizului de gospodarire a apelor aferent fiecarui obiectiv de investitii, se vor avea in vedere urmatoarele:

- Definitivarea necesarului si, respectiv, a cerintei de apa potabila si industriala, corespunzator capacitatilor efective ale dotarilor si activitatilor desfasurate.
- Corelarea stricta a capacitatilor de alimentare cu apa cu cele de canalizare si de epurare a apelor uzate.





- Analiza de detaliu a eventualelor masuri de aparare impotriva inundatiilor si zonarea corespunzatoare a teritoriului.
- Corelarea cotelor de amplasare a gurilor de evacuare, atat pentru canalizarea menajera, cat si pentru cea pluviala, cu cota corespunzatoare debitului maxim de calcul la clasa normata de aparare.
- Conform Legii apelor nr.107/1997, cu modificarile si completarile ulterioare, punerea in functiune si exploatarea lucrarilor construite pe ape sau care au legatura cu apele, se poate realiza numai dupa obtinerea autorizatiei de gospodarie a apelor. Aceasta se va solicita la Administratia Bazinala de Apa Buzau-Ialomita pe baza unei documentatii tehnice intocmite conform Ordinului ministrului apelor si padurilor nr.891/2019, de un proiectant atestat de Ministerul Mediului, Apelor si Padurilor.





Conditii si masuri specifice conform Avizului de Mediu si Agentiei Nationale pentru Arii Naturale Protejate:

In conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice, parobata prin Legea 49/2011:

- Sunt interzise activitatile din perimetrele ariilor naturale protejate de interes comunitar care pot sa genereze poluarea sau deteriorarea habitatelor, precum si perturbari ale speciilor pentru care au fost desemnate ariile respective, atunci cand aceste activitati au un efect semnificativ, avand in vedere obiectivele de protectie si conservare a speciilor si habitatelor. Pentru protejarea si conservarea pasarilor salbatice, inclusiv a celor migratoare sunt interzise activitatile din afara ariilor naturale protejate care ar produce poluarea sau deteriorarea habitatelor.
- Orice plan sau proiect care nu are legatura direct, ori nu este necesar pentru managementul ariilor naturale de interes comunitar, dar care ar putea afecta in mod semnificativ aria, singur sau in combinatie cu alte planuri ori proiecte, va fi supus unei evaluari adecvate a efectelor potentiale asupra ariilor naturale de interes comunitar avand in vedere obiectivele de conservare ale acestora.
- Dupa aprobarea planurilor de management, este obligatorie respectarea prevederilor acestora si a regulamentelor ce le insotesc de catre persoanele fizice si juridice care detin sau administreaza terenuri si alte bunuri si/sau care desfasoara activitati in perimetrul si in vecinatatea ariilor naturale protejate de interes comunitar ROSC10259 si ROSPA 0145 Valea Calmatuiului.
- Evitarea planificarii oricaror planuri si proiecte in zonele umede de pe raza siturilor de interes comunitar.
- Gestionarea corespunzatoare de catre comunitatile locale, conform normelor in vigoare, a substantelor si deseurilor periculoase precum si a tuturor tipurilor de deseuri.
- Constientizarea comunitatii locale cu privire la protectia pasarilor salbatice.

Masurile propuse pentru diminuarea impactului vor fi implementate pe parcursul implementarii P.U.G.-ului, respectiv 10 ani.

Conform O.U.G. 57/2007, art. 28, alin.1: "Sunt interzise activitatile din perimetrele ariilor naturale protejate de interes comunitar care pot sa genereze poluarea sau deteriorarea habitatelor, precum si perturbari ale speciilor pentru care au fost desemnate ariile respective, atunci cand aceste proiecte au un efect semnificativ, avand in vedere obiectivele de protectie si conservare a speciilor si habitatelor. Pentru protejarea si conservarea pasarilor salbatice, inclusiv a celor





migratoare, sunt interzise activitatile din afara ariilor naturale protejate care ar produce poluarea sau deteriorarea habitatelor”.

Se vor respecta prevederile art. 33 alin.1 si 2 din OUG nr.57/2007, aprobata cu modificari si completari prin Legea nr.49/2011, cu modificarile si completarile ulterioare, cu referire la conservarea habitatelor naturale si a speciilor de flora sau fauna salbatica.

Beneficiarul are obligatia de a monitoriza in permanenta impactul planului asupra cadrului natural si in special, asupra speciilor si habitatelor mentionate in obiectivele de conservare specifice ale ariilor naturale protejate ROSPA0145 Valea Calmatuiului si ROSCI0259 Valea Calmatuiului, anuntand ANANP-ST Buzau si autoritatile competente pentru protectia mediului cu privire la orice incident care poate sa genereze un impact negativ asupra ariilor protejate mentionate.

Beneficiarul are obligatia de a respecta cu strictete legislatia de mediu in vigoare si in special prevederile OUG 57/2007 privind regimul ariilor natural protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice, cu modificarile si completarile ulterioare.

Este interzisa recoltarea/comercializarea oricarei specii de fauna sau flora indiferent de stadiul de dezvoltare, din arealul desemnat, pentru speciile aflate sub incidenta protectiei biodiversitatii.

Pe toata durata de desfasurare a planului este interzisa distrugerea sau colectarea cuiburilor si oualor, capturarea sau omorarea puilor si pasarilor adulte, distrugerea locurilor de hranire, reproducere si odihna, perturbarea pasarilor in orice perioada din an.

Capturarea sau uciderea accidentala a unor exemplare de fauna salbatica (pasari, mamifere, reptile, amfibieni) din speciile protejate va fi anuntata imediat ANANP – SP Buzau si autoritati competente de mediu conform prevederilor legale in vigoare.

Este interzisa parcare mijloacelor de transport si spalarea acestora in apele de suprafata.

Deseurile se vor gestiona corespunzator iar personalul va fi intruit in acest sens.

Se interzice depozitarea utilajelor de transport in albia raului Calmatui.

Se interzice depozitarea oricarui tip de material sau utilaj in zona raului Calmatui pentru a se evita poluarea accidentala a apei.

In cazul producerii accidentale a unui prejudiciu ce afecteaza obiectivele de conservare specifice ale ariilor naturale protejate ROSPA0145 Valea Calmatuiului si ROSCI0259 Valea Calmatuiului, se va anunta in cel mai scurt timp Agentia Nationala pentru Aree Naturale Protejate- Serviciul Teritorial Buzau, in vederea stabilirii masurilor de remediere ce vor fi puse in aplicare in de cel care a produs prejudiciul, acesta avand si obligatia de a suporta costurile masurilor.





Conditii si masuri specifice conform Avizului Directiei Judetene de Agricultura:

La elaborarea documentatiei tehnico-economica pentru realizarea investitiilor se vor respecta urmatoarele prevederi:

- Art.23, alin.3, Capitolul II din Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.
- Art. 111 lit. g) din Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii pentru obiectivele de investitii pe terenurile agricole din extravilan, prevazute la art. 60, alin.2, lit.c), e) si j) precum si pentru cele prevazute la art.92 alin 3 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare se emit autorizatii de construire/desfiintare fara elaborarea, avizarea si aprobarea, in prealabil, a unei documentatii de amenajare a teritoriului si/sau a unei documentatii de urbanism.
- Art. 100 dom ;egea nr.18/1991, republicata cu modificarile si completarile ulterioare.
- Art. 52, alin,2 din Ordonanta de urgenta nr.34/2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificarea si completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991 cu modificarile si completarile ulterioare, aprobata prin Legea 86/2014.
- Legii 138/2004 a imbunatatilor funciare, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Conditii si masuri specifice conform Avizului Transelectrica SA:

Amplasarea de obiective noi, constructii noi si/sau lucrari de orice natura in propierea instalatiilor CNTEE Transelectrica SA – Unitatea Teritoriala de Transport Bucuresti se va face cu respectarea stricta a conditiilor din avizul anexat documentatiei de urbanism, a normelor tehnice si de securitate si sanatate a muncii, a mediului si siguranta instalatiilor specifice aplicabile, in vigoare. Beneficiarul lucrarii, respectiv executantul, sunt raspunzatori si vor suporta consecintele, financiare sau de alta natura, ale eventualelor deteriorari ale instalatiilor si/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectarii regulilor mentionate.

Conform "Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta aferente capacitatilor energetice" aprobata prin Ordinul ANRE nr. 239/2019, cu completarile si modificarile ulterioare:

- Pentru LEA simplu/dublu circuit, latimea normala a culoarului de trecere(zona de siguranta si protectie) este de 55.00, centrata pe axul LEA 220kV – 27.50m din axul liniei stanga-dreapta.
- Pentru LEA simplu/dublu circuit, latimea normala a culoarului de trecere(zona de siguranta si protectie) este de 75.00, centrata pe axul LEA 440kV – 37.50m din axul liniei stanga-dreapta.
- Pentru statiile electrice de transformare cu tensiunea nominala superioara de 220kV, respectiv de 400kV, latimea normata a zonei de siguranta este zona extinsa in spatiu delimitata la distanta de 35.00m de imprejmuirea statiei, pe fiecare latura a acesteia.





In zona de siguranta si protectie sunt legiferate interdictii si restrictii pentru circulatie si constructii care asigura realizarea cerintelor prevazute de Legea 123/2012 si "Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice" aprobata prin Ordinul ANRE nr. 239/2019, cu completarile si modificarile ulterioare.

In zona de protectie si siguranta a LEA se va pastra permanent o distanta minima pe verticala, intre conductorul inferior al LEA , la sageata maxima si :

- a) Partea carosabila a drumurilor, de 9.0m.
- b) Terenurile din afara zonelor locuite, accesibile transporturilor si masinilor agricole, drumuri de utilitate privata, de 8.0m.

Se interzice amplasarea in zona de protectie si siguranta a LEA a oricarei constructii, inclusiv a unor imprejmuiri, drumuri, platforme parcare, stalpi pentru iluminat, panouri publicitare, etc. Se interzice amplasarea unor utilaje tehnologice pentru realizarea constructiei; Se interzice amplasarea de obiective ale organizarii de santier(baraci, depozite, etc.)

Se interzice apropierea persoanelor, macaralelor sau descarcarea camioanelor cu bena sau alte utilaje, atat in pozitie de lucru, cat si in pozitie de mars, obiectelor(prajini, lanturi, etc.), materialelor sau uneltelor pentru manevrare, in timpul executarii lucrarilor in zona de protectie si siguranta a LEA, la o distanta mai mica de 5.0m de oricare din conductoarele LEA, pentru evitarea accidentelor de natura electrica.

Realizarea drumurilor noi sau modernizarea drumurilor de exploatare agricole sau a altor drumuri, care subtraverseaza zona de protectie si siguranta, se va face pe baza unor proiecte intocmite de societati autorizate, iar proiectele vor arata modul in care este prevazuta respectarea conditiilor de coexistenta impuse de normativele tehnice la subtraversarea LEA, la gaza solicitarii avizului de amplasament pentru executarea lucrarilor de orice natura pe amplasamentul propus. Aceste proiecte dar si autorizarea lucrarilor de executie a drumurilor respective vor fi supuse avizarii.

Se vor respecta prevederile legale in vigoare referitoare la dreptul de uz si servitute asupra terenurilor in perioada executarii lucrarilor de mentenanta/investitii la instalatiile CNTEE Transelectrica SA conform Legii energiei electrice si gazelor naturale nr.123/2012, cu completarile si modificarile ulterioare.

Este interzisa desfasurarea de activitati in zonele de protectie si siguranta care afecteaza functionarea instalatiilor CNTEE Transelectrica SA conform Legii energiei si gazelor naturale nr. 123/2012 cu completarile si modificarile ulterioare, cap.IV, art. 42- Pentru protectia instalatiilor de transport se interzice personalelor fizice sau juridice urmatoarele:





- a) Sa efectueze constructii de orice fel in zona de siguranta a retelelor electrice de transport, fara avizul de amplasament al operatorului de transport si de sistem si/sau fara respectarea conditiilor/limitarilor prevazute in acesta.
- b) Sa efectueze sapaturi de orice fel sau sa infiinteze plantatii sau vegetatie forestiera, in zona de siguranta a retelelor electrice de transport, fara acordul operatorului de transport si de sistem.
- c) Sa depoziteze materiale pe culoarele de trecere si in zonele de protectie si de siguranta a instalatiilor, fara acordul operatorului de transport si de sistem.
- d) Sa arunce obiecte de orice fel pe retelele electrice de transport sau sa intervina in orice alt mod asupra acestora.
- e) Sa deterioreze constructiile, ingradirile sau incriptiile de identificare si de avertizare aferente instalatiilor de transport.
- f) Sa limiteze sau sa ingradeasca, prin executia de imprejmuire, prin constructii ori prin orice alt mod, accesul la instalatii al operatorului de transport si de sistem.

CNTEE Transelectrica SA nu este responsabila pentru nici un tip de accidente sau pagube produse ca urmare a desfasurarii de activitati/circulatiei in zona de protectie si siguranta a instalatiilor CNTEE Transelectrica SA aflate in apropierea amplasamentului avizat, de catre solicitantul avizului sau de catre persoanele cu care acesta are raporturi contractuale in vederea construirii obiectivului.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Fiind situate intr-o zona de ses, comuna Gheraseni nu este supusa eroziunii si alunecarilor de teren. Un fenomen intalnit intre satele Gheraseni si Suditi sunt baltirile de apa in timpul ploilor torentiale.

Autorizarea constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au ca scop limitarea acestora, este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, canalizare, cai de comunicatie, este strict interzisa.

Riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, surpari de teren ori poluare a aerului, apei sau solului.

Structura de rezistenta a noilor constructii va respecta in proiectare si executie normele de stabilitate si siguranta in constructii si studiul geotehnic.





6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Retrageri fata de aliniament: minim 5.00m pentru toate zonele functionale.

Retrageri fata de limitele laterale ale proprietatii : minim 3.00m pentru toate zonele functionale.

Retrageri fata de limita posterioara : minim 5.00m pentru toate zonele functionale.

LIMITELE ZONEI DRUMULUI NATIONAL

Zona drumului public cuprinde : ampriza, zonele de siguranta si zonele de protectie.

- a) Ampriza drumului este suprafata de teren ocupata de elementele constructive ale drumului: parte carosabila, trotuare, piste pentru biciclisti, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, santuri de garda, ziduri de sprijin si alte lucrari de arta.
- b) Limita exterioara a zonei de protectie a drumului national este de 22.00m de la marginea exterioara a zonei de siguranta pana la marginea zonei drumului.
- c) Limitele zonelor de siguranta a drumului national sunt cuprinse de la limita exterioara a amprizei drumului pana la:
 - 1.50m de la marginea exterioara a santurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului.
 - 2.00m de la piciorul taluzului, pentru drumurile situate in rambleu.
 - 3.00m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile in debleu cu inaltimea pana la 5.00m inclusiv.
 - 5.00m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile in debleu cu inaltimea mai mare de 5.00m.Zonele de siguranta ale podului, care includ si suprafete de teren aflate sub pod, sunt:
 - 10.00m de la limita exterioara a racordarii podului cu terasamentul, pentru podurile fara lucrari de aparare a malurilor(rampa de acces face parte integranta din pod).Zonele de siguranta ale drumurilor cu versanti(defilee) cu inaltimea mai mare de 30.00m se considera partea superioara a taluzului versantului.





Conditii de amplasare in zona drumului a diferitelor constructii/instalatii/panouri publicitare:

- a) **Limita constructiilor situate in localitate, de o parte si de alta a drumului national se stabileste la minimum 13.00m, masurata din axul drumului**, in conformitate cu art.19, alin.4 din O.G.43/1997 republicata, cu completarile si modificarile ulterioare.
Localitatea este definita de tablele indicatoare de localitate.

Pentru obiectivele din afara localitatii, care atrag trafic suplimentar, distanta de amplasare a acestora este de 30.00m, in conformitate cu art.47, alin.1 din O.G.43/1996 republicata, cu completarile si modificarile ulterioare, **iar care nu se incadreaza in categoria celor care genereaza trafic suplimentar se vor amplasa in afara zonei de protectie a drumului national.**

Prin constructii care genereaza trafic suplimentar se au in vedere unitati productive, complexe comerciale, depozite angro, unitati tip showroom, obiective turistice, cartiere rezidentiale, parcuri industriale, precum si orice alte obiective si/sau constructii asemanatoare in care se desfasoara activitati economice.

- b) Se va rezerva spatiu pentru dezvoltarea retelei de cai de comunicatie rutiera, viitoarele drumuri colectoare paralele cu drumul national/autostrada, precum si pentru amplasarea retelelor edilitare numai in afara zonei de siguranta a drumului, conform art.48 alin.1 din O.G.43/1996 privind regimul drumurilor, republicata, cu completarile si modificarile ulterioare. Pentru retelele edilitare, in zonele de extindere a intravilanului si, pe cat posibil, si in intravilanul existent, se vor realiza galerii vizitabile(canivouri), in afara zonei de siguranta a drumului largit cu inca o banda pe sens.
- c) Panourile publicitare se vor amplasa cu respectarea conditiilor(dimensiuni si distante de amplasare) prevazute in O.G.43/1996 privind regimul drumurilor, in Normele tehnice privind proiectarea si amplasarea constructiilor, instalatiilor si panourilor publicitare in zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte si tuneluri rutiere, precum si Legii 185/2013 a mijloacelor de publicitate.
- d) Drumurile laterale care intersecteaza drumul national vor avea sistem rutier echivalent cu cel al drumului national pe o distanta de minim 25.00m fata de axul drumului national, conform Anexei nr.5 la H.G.525/1996, hotarare pentru aprobarea Regulamentului Local de Urbanism.





- e) Vor fi prevazute locuri de parcare in incinte, pentru evitarea stationarii pe ampriza drumului national, a perturbarii traficului rutier si evitarea producerii unor accidente pe drumul national, conform Anexei 5 la H.G. 525/1996.

- f) Accesele la drumul national se vor amenaja conform normativelor in vigoare si se vor realiza in corelare cu proiectele de modernizare a drumurilor nationale, obligatia si raspunderea privind constructia, intretinerea si repararea cailor de acces in/din drumul public, a parcarilor, a refugiilor si a platformelor carosabile revenind beneficiarului in scris in acordul prealabil si autorizatia de amplasare si/sau de acces in zona drumului public.

Aliniamentul reprezinta linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat. Retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

Modul de amplasare al constructiilor in raport cu limitele dintre parcele poate fi izolat sau cuplat.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prezentului regulament local de urbanism, precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei- dechidere minima 3.50 metri. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Noile accese la drumurile publice se vor realiza cu avizul autoritatilor locale.

La proiectarea drumurilor se va implementa un profil minim de 10.00m. Latime carosabila 7.0m si trotuare pe ambele parti ale drumului de 1.5m latime.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica. Se pot face derogari de la aceasta prevedere pentru locuintele individuale, astfel:

- realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului.





- In cazul alimentarii cu apa in sistem propriu, se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa.

Extinderea de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice, se face de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, in conditiile incheiate cu consiliile locale. Lucrarile de racordare si de bransare la retea edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

Conform legislatiei in vigoare, retelele edilitare publice apartin domeniului public, national sau local, dupa caz.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in mai multe loturi de teren in vederea realizarii de noi constructii.

Autorizarea executarii parcelarilor, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta urmatoarele conditii:

- Pentru a fi construibile, parcelele trebuie sa aiba un front la strada cuprins intre 12.00m si 20.00m.
- Suprafata minima a parcelei va fi de 700mp.
- Adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare decat deschiderea la strada.

Aspectul exterior al cladirilor trebuie sa exprime functiunea pentru care a fost construita cladirea.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de 2 nivele cladirile imediat invecinate.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

Pentru coherenta imaginii urbane, de regula, imprejmuirile la strada vor respecta inaltimea imprejmuirilor adiacente iar soclul va respecta inaltimea soclurilor imprejmuirilor adiacente.

Imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea, in zona de locuinte individuale, inaltimea minima de 1,20m si inaltimea maxima de 2.0m din care un soclu opac cu inaltimea minima de 0,30m si inaltimea maxima de 0,60m si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau scanduri din lemn.





Spatiile comerciale si alte servicii publice retrase de la aliniament se recomanda sa fie lipsite de gard, si separate de spatiul public cu borduri sau cu garduri vii. In cazul in care functiunea impune masuri speciale de protectie se pot admite imprejmuirile inalte orientate spre spatiul public vor avea inaltimea minima de 1,50m si inaltimea maxima de 2.0m din care un soclu opac cu inaltimea minima de 0,30m si inaltimea maxima de 0,60m si o parte transparenta realizata din grilaj metalic sau scanduri din lemn.

Comuna Gheraseni are asigurata o suprafata de minim 90904 mp de spatii verzi reprezentand 26.30mp/cap de locuitor(3456 locuitori populatia conf. recensamant 2011), respectand astfel Art. II, alin.(1) al O.U.G. 114/2007 pentru modificarea si completarea O.U.G. 195/2005 privind protectia mediului si Legea 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

1. Zone si subzone functionale

Conform zonificarii functionale, intravilanul localitatilor componente din comuna Gheraseni au urmatoarele zone functionale:

- zona centrala in zona construita protejata(Z.C.P.)si zona centrala in afara zonelor protejate
- zona institutii publice si servicii in afara zonelor protejate
- zona locuinte si functiuni complementare in afara zonelor protejate
- zona unitati industriale si depozitare
- zona unitati agro-zootehnice
- zona gospodarie comunala
- zona spatii verzi agrement si sport
- zona cai de comunicatii rutiere
- zona teren sub ape.

Se poate autoriza executia lucrarilor de constructii avand in vedere conditiile prevazute la Art. 11, Art. 11A1 si Art 11A2 si Art. 11A3 din Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii dupa cum urmeaza:

Articolul 11(1) Se pot executa fără autorizație de construire/desființare următoarele lucrări care nu modifică structura de rezistență și/sau aspectul arhitectural al construcțiilor, cu excepția cazurilor în care acestea se execută la categoriile de construcții prevăzute la art. 3 alin. (1) lit. b):

a) reparații la împrejmuiri, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;

b) reparații la acoperișuri, învelitori sau terase, atunci când nu se schimbă forma acestora;





- c)** reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară;
- d)** reparații și înlocuiri de tâmplărie exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei, inclusiv în situația în care se schimbă materialele din care sunt realizate respectivele lucrări;
- e)** reparații și înlocuiri de sobe de încălzit și ale coșurilor de fum aferente;
- f)** tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje și alte finisaje interioare, precum și pardoseli interioare;
- g)** reparații la tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje și alte finisaje exterioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și culorile clădirilor;
- h)** reparații sau înlocuiri la instalațiile interioare, precum și reparații la bransamentele și racordurile exterioare, de orice fel, aferente construcțiilor, în limitele proprietății;
- i)** montarea sistemelor locale de încălzire și de preparare a apei calde menajere, precum și montarea aparatelor individuale de climatizare și/sau de contorizare a consumurilor de utilități;
- j)** lucrări de reparații, înlocuiri ori reabilitări, fără modificarea calității și formei arhitecturale a elementelor de fațadă, astfel:
 - 1.** trotuare, ziduri de sprijin ori scări de acces, terase exterioare;
 - 2.** lucrări de reabilitare energetică a anvelopei și/sau a acoperișului - dacă nu se schimbă sistemul constructiv al acestuia, respectiv terasă/șarpantă - la clădiri de locuit individuale cu cel mult 3 niveluri;
- k)** lucrări de întreținere curentă, întreținere periodică și reparații curente la infrastructura de transport și la instalațiile aferente;
- l)** Abrogată.(la 11-01-2020, Litera l) din Alineatul (1) , Articolul 11 , Capitolul I a fost abrogată de Punctul 8, Articolul II din LEGEA nr. 7 din 6 ianuarie 2020, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 8 din 08 ianuarie 2020)
- m)** Abrogată.(la 11-01-2020, Litera m) din Alineatul (1) , Articolul 11 , Capitolul I a fost abrogată de Punctul 8, Articolul II din LEGEA nr. 7 din 6 ianuarie 2020, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 8 din 08 ianuarie 2020)
- n)** modificări de compartimentare nestructurală, demontabilă, realizată din materiale ușoare;
- o)** schimbarea de destinație, numai în situația în care pentru realizarea acesteia nu sunt necesare lucrări de construire/ desființare pentru care legea prevede emiterea autorizației de construire/desființare, cu încadrarea în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate;





p) instalarea, modificarea sau înlocuirea punctelor de acces pe suport radio cu arie de acoperire restrânsă care respectă caracteristicile fizice și tehnice stabilite prin Regulamentul de punere în aplicare (UE) 2020/1070 al Comisiei din data de 20 iulie 2020 de specificare a caracteristicilor punctelor de acces pe suport radio cu arie de acoperire restrânsă în temeiul art. 57 alin. (2) din Directiva (UE) 2018/1972 a Parlamentului European și a Consiliului de instituire a Codului european al comunicațiilor electronice, inclusiv realizarea bransamentelor la rețeaua de energie electrică și conectarea punctului de acces la o rețea publică de comunicații electronice.

q) lucrări de intervenții în scopul implementării măsurilor necesare conform legislației prevenirii și stingerii incendiilor în vigoare, respectiv executarea instalațiilor specifice prevenirii și stingerii incendiilor, în vederea obținerii autorizației de securitate la incendiu;

r) lucrări de plantare a perdelelor forestiere de protecție și împăduriri pe terenuri degradate;

s) lucrări de construcții funerare subterane și supraterane, cu avizul administrației cimitirului;

ș) lucrări pentru amplasarea de structuri ușoare demontabile pentru acoperirea terenurilor de sport existente sau destinate desfășurării evenimentelor culturale care vor fi realizate în baza unui aviz de amplasare.

t) lucrările de întreținere periodică și reparațiile curente la infrastructura sistemului național de gospodărire a apelor cu rol de apărare împotriva inundațiilor, precum și la instalațiile aferente, inclusiv malurile și talvegul albiilor minore, cu notificarea prealabilă a unităților administrativ-teritoriale.

(2) Se pot executa fără autorizație de construire/desființare următoarele lucrări care nu modifică structura de rezistență și/sau aspectul arhitectural al construcțiilor amplasate în zone de protecție a monumentelor sau în zone construite protejate, care nu sunt monumente istorice clasate sau în curs de clasare, ori dacă acestea nu reprezintă construcții cu valoare arhitecturală sau istorică, stabilite prin documentații de urbanism aprobate:

a) lucrări de reparații și/sau întreținere la construcții existente, care nu afectează volumul, forma clădirii și decorația fațadelor și care nu reprezintă extinderi, demolări sau modificări structurale:

(i) lucrări de investigare, cercetare, expertizare, conservare și restaurare a componentelor artistice ale construcțiilor, cu avizul autorității administrației publice centrale competente în domeniul protejării patrimoniului cultural sau al serviciilor deconcentrate ale acesteia, după caz;

(ii) lucrări de reparații minore la finisaje exterioare cu condiția să se păstreze materialul, culoarea și textura finisajului;

(iii) lucrări de uniformizare a culorii și texturii finisajelor exterioare, în cazul în care aspectul a fost deteriorat prin mai multe intervenții de reparații;





- (iv)** reparații/înlocuiri de tâmplărie exterioară, cu condiția să se păstreze materialul, forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei;
 - b)** lucrări de reparații interioare la tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje, precum și înlocuiri de tâmplărie interioară, cu păstrarea dimensiunii golurilor;
 - c)** lucrări de reparații și înlocuiri la pardoseli;
 - d)** reparații sau înlocuiri la instalațiile interioare;
 - e)** reparații și înlocuiri de sobe de încălzit și ale coșurilor de fum aferente, păstrându-se forma, dimensiunile și materialele acestora;
 - f)** reparații la împrejmuiri, acoperișuri, învelitori sau terase, trotuare, ziduri de sprijin ori scări de acces, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;
 - g)** modificări de compartimentări nestructurale, demontabile, realizate din materiale ușoare și care nu modifică concepția spațială interioară;
 - h)** schimbarea de destinație, numai în situația în care pentru realizarea acesteia nu sunt necesare lucrări de construire/desființare pentru care legea prevede emiterea autorizației de construire/desființare, cu încadrarea în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate;
 - i)** lucrări de intervenții în scopul implementării măsurilor necesare conform legislației prevenirii și stingerii incendiilor în vigoare, respectiv executarea instalațiilor specifice prevenirii și stingerii incendiilor, în vederea obținerii autorizației de securitate la incendiu.
 - j)** instalarea, modificarea sau înlocuirea punctelor de acces pe suport radio cu arie de acoperire restrânsă care respectă caracteristicile fizice și tehnice stabilite prin Regulamentul de punere în aplicare (UE) 2020/1070, inclusiv realizarea bransamentelor la rețeaua de energie electrică și conectarea punctului de acces la o rețea publică de comunicații electronice.
- (3) La construcțiile cu caracter special având destinația de unități sanitare sau unități de învățământ care sunt monumente istorice, amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, se pot executa fără autorizație de construire lucrări care nu modifică structura de rezistență și/sau aspectul arhitectural al construcțiilor de finisaje interioare și exterioare, reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară și exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei, reparații la acoperișuri, învelitori sau terase, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate, reparații și înlocuiri la pardoseli și la instalațiile interioare.
- (4) În cazul construcțiilor monument istoric și al construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică stabilită prin documentații de urbanism aprobate, lucrările prevăzute la alin. (2) se pot executa numai





cu notificarea prealabilă a autorității administrației publice locale și a serviciului deconcentrat al autorității centrale competente în domeniul protejării patrimoniului cultural și în baza acordului scris al acestui serviciu deconcentrat care conține condițiile și termenele de executare ale lucrărilor sau, după caz, necesitatea urmării procedurii de autorizare a respectivelor lucrări.

(5) Acordul scris prevăzut la alin. (4) se emite în cel mult 30 de zile de la data înregistrării notificării, iar la depășirea termenului prevăzut se consideră că lucrările notificate beneficiază de acord tacit.(6) Procedura și formatele notificării și, respectiv, emiterii acordului scris prevăzute la alin. (4) se stabilesc prin ordin al ministrului competent în domeniul protejării patrimoniului cultural.(7) Se pot executa fără autorizație de construire:

a) lucrări pentru amplasarea de tonete și pupitre acoperite sau închise, destinate difuzării și comercializării presei, cărților și florilor, care sunt amplasate direct pe sol, fără fundații și platforme, în suprafață de maximum 12 mp, în baza avizului de amplasare și care nu determină congestionarea sau blocarea traficului pietonal pe trotuar, fără racorduri și/sau bransamente la utilități urbane, cu excepția energiei electrice;

a¹) lucrări pentru amplasarea echipamentelor automate de preluare a ambalajelor care fac obiectul sistemului de garanție-returnare pentru ambalaje primare nereutilizabile, împreună cu containerul în care acestea sunt amplasate, care sunt amplasate direct pe sol, fără fundații și platforme, în suprafață de maximum 25 mp, în baza avizului de amplasare, și care nu determină congestionarea sau blocarea traficului pietonal pe trotuar, fără racorduri și/sau bransamente la utilități urbane, cu excepția energiei electrice;

b) abrogată;(la 10-07-2022, Litera b) din Alineatul (7) , Articolul 11 , Capitolul I a fost abrogată de Punctul 4, Articolul 7, Capitolul II din LEGEA nr. 198 din 6 iulie 2022, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 681 din 07 iulie 2022)

c) lucrările geofizice de cercetare și prospecțiune a potențialului petroligen, cu respectarea legislației privind protecția mediului: prospecțiuni seismice, vibrare controlată, prospecțiuni gravimetrice, prospecțiuni magnetometrice, prospecțiuni geoelectrice, prospecțiuni radiometrice, teledetecție, în condițiile în care acestea nu presupun foraje sau lucrări de natura lucrărilor de construcții;

d) lucrări de bransamente aeriene în zonele în care nu sunt interzise prin regulamentul local de urbanism;

e) lucrări de bransamente și racorduri executate pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă, cu acordul/autorizația administratorului drumului

f) montarea pe clădiri, anexe gospodărești și pe sol a sistemelor fotovoltaice pentru producerea energiei electrice de către prosumatori așa cum sunt ei definiți la art. 2 lit. x¹) din Legea nr. 220/2008 pentru stabilirea sistemului de promovare a producerii energiei din surse regenerabile de





energie, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și/sau a panourilor solare pentru încălzirea sau prepararea apei calde pentru consumul casnic, cu înștiințarea prealabilă a autorităților administrației publice locale și cu respectarea legislației în vigoare. Sistemele fotovoltaice și/sau panourile solare vor fi susținute de o structură formată din elemente constructive capabile să asigure stabilitatea întregului ansamblu și să preia încărcările rezultate din greutatea proprie a acestora și a panourilor, precum și cele rezultate din acțiunea vântului și a depunerilor de zăpadă.

g) lucrări de foraje și excavări necesare pentru efectuarea studiilor geotehnice și a prospecțiunilor geologice pentru proiecte de infrastructură de transport de interes național și de infrastructură de metrou.

Articolul 11[^]1

Se emit autorizații de construire/desființare fără elaborarea, avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de amenajare a teritoriului și/sau a unei documentații de urbanism pentru:

a) lucrări de consolidare, reconstruire, modificare, reparare, reabilitare, protejare, restaurare și/sau de conservare a clădirilor de orice fel, inclusiv la împrejurimi, precum și a instalațiilor aferente acestora, cu condiția menținerii suprafeței construite la sol, inclusiv în cazul schimbării folosinței dacă noua folosință corespunde prevederilor regulamentului local de urbanism în vigoare;

b) lucrări de amenajare pentru funcționalizarea podurilor existente, chiar dacă aceasta conduce la depășirea coeficientului de utilizare a terenului - C.U.T. reglementat în zonă;

c) lucrări de extindere în cazul în care extinderea propusă se încadrează în prevederile regulamentului local de urbanism în vigoare;

d) lucrări de supraetajare a clădirilor existente cu încă un nivel, o singură dată, cu condiția situării acestora în afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor stabilite prin documentații de urbanism aprobate, după caz, și care nu au beneficiat de derogări pentru C.U.T. și/sau regim de înălțime prin reglementările urbanistice stabilite în documentația de urbanism aprobată în baza căreia a fost emisă autorizația inițială;

e) lucrări de extindere a clădirilor existente sociale, de învățământ, de sănătate, de cultură și administrative aparținând domeniului public și privat al statului și unităților administrativ-teritoriale, dacă extinderea este obligatorie pentru funcționarea acestora în condițiile legii;

f) lucrări de cercetare, de prospectare și exploatare de cariere, balastiere și agregate minerale, forarea și echiparea sondelor de gaze și țigeti, situate în extravilan.





g) obiective de investiții pe terenurile agricole din extravilan, prevăzute la art. 92 alin. (2) lit. c),e) și j) din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și construcțiile prevăzute la art. 92 alin. (3) din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

h) centre de colectare cu aport voluntar, precum și centre integrate de colectare separată pentru aglomerări urbane, pe terenurile cu destinație agricolă, indiferent de categoria de folosință a acestora, precum și pe terenuri neproductive și degradate.

i) lucrări de construire a capacităților de producere și stocare a energiei electrice și a hidrogenului din surse regenerabile situate în intravilanul și extravilanul localităților, inclusiv stații de transformare, cabluri și instalațiile pentru racordarea acestora la rețeaua electrică de interes public.

Articolul 11² Se pot executa fără autorizație de construire lucrările pentru amplasarea și racordarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a punctelor/stațiilor de reîncărcare pentru vehicule electrice, care nu determină congestionarea sau blocarea traficului pietonal și/sau rutier, pe baza unui aviz de amplasare emis de autoritatea administrației publice locale competente să emită autorizația de construire conform dispozițiilor art. 4.

Articolul 11³ Se pot executa fără autorizație de construire lucrări de supraînălțare a trecerilor pentru pietoni, elemente de semnalistică și marcaje rutiere, în baza avizului Comisiei de Circulație, acordului Brigăzii Rutiere și al administratorului drumului, obținute în prealabil.





IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

SAT GHERASENI

UTR 01 - ZONA CENTRALA SAT GHERASENI

Lp – ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

– in zonele construite protejate "Z.C.P."

ISp – INSTITUTII SI SERVICII – in zonele construite protejate "Z.C.P."

Prin Studiul de urbanism istoric și arhitectură aferent P.U.G. se stabilesc următoarele prevederi:

- În Z.C.P. autorizarea/desființarea se va face pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii / Direcției pentru Cultură a județului Buzău – pentru detalieri vezi *cap. 5.4. Proceduri de avizare/aprobare – elemente de R.L.U. din studiul istoric aferent P.U.G.*
- este obligatorie fundamentarea intervențiilor asupra obiectivelor/imobilelor protejate (situl arheologic, *clădirile cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită*, monumentele eroilor și crucile din piatră) prin studii de specialitate (studii istorico-arhitecturale și urbanistice întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii, raport de diagnostic arheologic)
- orice intervenție în perimetrul sitului arheologic *Necropola medievală de la Gherăseni* se va realiza cu cercetare arheologică realizată în prealabil, iar intervențiile în zona de protecție și în restul ZCP se va face cu supraveghere arheologică.
- orice derogare de la prevederile prezentului regulament este permisă în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural și/sau urbanistic întocmit de specialist atestat de Ministerul Culturii.

Intervenții admise în ZCP:

Categoriile generale de intervenții admisibile în ZCP:

- intervenții care conservă, restaurează și pun în valoare *obiectivele cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită* (clădirile/construcțiile, anexele și amenajările), cu condiția respectării legislației în vigoare privind zonele construite protejate;
- este interzisă desființarea *obiectivelor/construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită*;
- punerea în valoare a *obiectivelor/construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită*, prin protejarea imaginii și a țesutului urban în care sunt amplasate;





- este permisă edificarea de volume noi în incinta imobilelor cu *obiective/construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită* numai în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural, urbanistic, de vizibilitate și amplasament întocmit de specialist/expert atestat de Ministerul Culturii
- îmbunătățirea stării de conservare a fondului construit al ZCP;
- asanarea construcțiilor parazitare care alterează imaginea ZCP;
- inserții de construcții noi în condițiile legislației de protecție a patrimoniului și numai cu avizul Ministerului Culturii; acestea vor respecta organizarea spațială existentă și în special scara și mărimea lotului, impuse de calitatea și valoarea ansamblului de construcții existente.
- elementele de signalistică vor ocupa zonele fără decorații arhitecturale ale fațadelor și vor avea dimensiuni proporționate cu fațada clădirii și cu înscrisurile pe care le cuprind. Este interzisă închiderea unor unghiuri de vedere de interes major spre imobilele cu grad mare de protecție, prin poziționarea elementelor de signalistică.

Indiferent de tipul intervenției solicitate, modificările elementelor determinante ale țesutului urban ale ZCP sunt admise cu condițiile stabilite prin R.L.U.

a. Funcțiuni principale / folosințe permise

locuire, funcțiuni complementare, instituții și servicii, culte, loisir, alte funcțiuni compatibile cu locuirea conform propunerilor PUG.

a. Trama stradală

- se vor conserva și reabilita traseele drumurilor istorice principale , DN, DJ, DC și a celor secundare De (drumuri de exploatare).
- asfaltarea drumurilor trebuie să se limiteze la drumurile principale și străzile din localități și să includă o atenție rezolvare a pantelor drumului, a scurgerii apelor pluviale, a terasamentelor. Ignorarea acestor detalii sau rezolvarea lor superficială conduce la deteriorarea rapidă a asfaltului sau a stratului de uzură (în special în zonele umbrite, unde apa și gheața stagnează) și face extrem de dificilă folosirea drumului
- drenajul căilor de circulație trebuie realizat cu șanțuri deschise, cu vegetație
- în cazul drumurilor secundare și de exploatare, pavarea cu piatră spartă, împănată, pe pat de geotextil, este mai rezistentă în timp și mai eficientă
- aleile pietonale se vor pava cu materiale naturale: piatră cioplită de râu sau de calcar sau alte tipuri de materiale de bună calitate
- pistele pentru biciclete între sate sunt foarte necesare și sunt obligatoriu de făcut de către autoritățile locale pentru ușurarea transportului de scurt parcurs atât pentru localnici, cât și pentru turiști.
- se păstrează trama stradală specifică unui sat înființat în prima jumătate a sec. al XIX-lea și dezvoltat pe baza împrăștiarilor - străzi paralele și perpendiculare, insule de locuințe de forme și dimensiuni similare cu parcele de forme dreptunghiulare, dar cu suprafețe variate
- se păstrează trama stradală specifică: străzi paralele și perpendiculare, insule de locuințe de forme și dimensiuni similare cu parcele de forme dreptunghiulare, dar cu suprafețe variate.





c. Parcelar

- Parcela existentă este parcela care este constituită pe teren la data aprobării P.U.G. și R.L.U.
- Parcelele existente sunt construibile cu respectarea indicatorilor urbanistici și a celorlalte condiționări stabilite în prezentul studiu.
- Parcela nouă este parcela creată prin diviziunea sau comasarea unei parcele / unor parcele existente după data aprobării P.U.G. și R.L.U.
- pentru parcele noi, parcela este construibilă dacă respectă următoarele condiții:

Locuințe

- Suprafața minimă a parcelei construibile pentru locuințe individuale este de: **700 mp.**
- Formă alungită, dreptunghiulară, așezată cu latura scurtă la stradă, având raportul laturilor mai mic sau egal cu **1/3**.
- Deschiderea minimă la stradă este de **15 m**

Instituii și servicii

- Suprafața minimă a parcelei construibile este de **700 mp.**
- Deschiderea minimă la stradă este de **15 m**
- se va păstra aspectul relativ ordonat al țesutului rural existent, cu parcele regulate și deschidere egală;
- este interzisă divizarea parcelelor în loturi mici cu acces dintr-o singură circulație de tip fundătură sau servitute de trecere, fiind specifică ocuparea perimetrală a insulelor rurale cu păstrarea liberă a zonei de grădini a parcelelor (se instituie bandă de construibilitate, vezi pct. d).

Este interzisă divizarea parcelelor în loturi mici cu acces dintr-o singură circulație de tip fundătură sau servitute de trecere, fiind specifică ocuparea perimetrală a insulelor urbane cu păstrarea liberă a zonei de grădini a parcelelor.

d. regim de înălțime, POT, CUT suprafață corp de clădire – valori maxime

- Este interzisă supradimensionarea clădirilor existente sau a construcțiilor noi, chiar dacă păstrează amplasarea specifică satului

Locuințe

- $R_{hmax} = 8,00$ m la cornișă - P, P+1; este permisă mansardarea locuințelor existente în volumul acoperișului fără modificarea formei și aspectului acestuia.
- Înălțimea construcției noi va prelua înălțimea la coamă și la cornișă a clădirilor din frontul din care face parte, racordându-se la vecinii imediați (stânga, dreapta)
- Se interzice supraetajarea sau supraînălțarea caselor tradiționale, care implică modificarea proporțiilor și complicarea sistemelor constructive noi de la nivelul acoperișului
- Anexele din prelungirea casei pot fi supraetajate/supraînălțate, cu condiția să se păstreze ierhia volumelor, iar coama acoperișului să nu ajungă la același nivel cu cel al casei
- POT = 40%; CUT = 0.8
- S amprentă pe teren / corp de clădire = 150 mp; sunt permise mai mult corpuri de clădire în limita indicatorilor POT și CUT.

Instituii și servicii:

- $R_{hmax} = 8,00$ m la cornișă – P+1;
- POT = 50%; CUT = 1.0





- S amprentă pe teren / corp de clădire = 300 mp
- Toate construcțiile care se pot executa în teritoriul extravilan, conform prevederilor legale, vor avea regimul maxim de înălțime parter (P = 5,50 m la cornișă).
- Refugiile, cabane și anexele destinate exploatarea silvice vor avea corpuri de clădire cu o suprafață maximă de 100mp și se vor supune regulilor stabilite pentru ZIRI II.3.

e. modul de amplasare a construcțiilor pe parcelă (izolat, cuplat, înșiruit)

- Locuințe:
 - Parcelele satului sunt împărțite, din motive tradiționale de utilizare a terenului, într-o parte construită (CC) și o parte plantată (arabil, livezi, pășuni, fâneață). Se impune păstrarea acestei diviziuni de utilizare, prin limitarea părții construite.
 - Partea construibilă se va limita la o bandă de construibilitate cu o lățime de maximum 30 m, delimitată între retragerea minimă față de aliniament și retragerea minimă față de limita posterioară a parcelei.
 - Retragera clădirilor față de aliniament va fi = min. 5,00 m
 - Retragera clădirilor față de limita posterioară a parcelelor = min. 5,00 m
 - Este permisă amplasarea izolată sau pe una din limitele laterale de proprietate Locuințele se vor amplasa pe una din limitele laterale ale parcelei, de regulă, pe latura de nord, dacă strada este orientată N-S sau pe latura de vest, dacă strada este orientată E-V.
 - Locuințele se vor amplasa în axul lotului numai dacă deschierea parcelei permite (min. 17m) și se păstrează amplasarea retrasă de la aliniament specifică satului
 - Se va păstra o retragere de min. 5,00 m față de limita laterală opusă celei pe care se amplasează construcția principală.
 - Clădirile secundare se vor amplasa în prelungirea locuinței; este permisă și amplasarea unei clădiri perpendicular pe linia locuinței și retrasă pe limita posterioară a zonei construite
 - Se va evita amplasarea unor construcții noi ce concurează ca volum casa de la stradă; construcțiile ce sunt propuse în interiorul curții se subordonează volumetric construcției de la stradă
- Instituii și servicii:
 - Construcțiile cu funcțiuni deosebite (școli, grădinițe, centre de producție, centru cultural, bibliotecă etc.) se vor realiza în sistem pavilionar pentru evitarea unor volume distonante în cadrul ansamblului străzii și a țesutului rural.
 - Amplasarea în vatra satului se va justifica printr-un studiu de amplasament pentru clădirile cu gabarit mare (peste 200 mp)

f. forma și aspectul clădirilor

- aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime funcțiunea și să se înscrie în caracterul general tradițional al satului și al subzonei istorico – geografice din care face parte: Campia Buzăului.
- volumul în care se vor încadra clădirile noi trebuie să respecte specificul local; în cazul acesta, cel dat de vecinătăți.
- locuințele pot avea prispe sau cursive din lemn, pe una sau doua dintre fațade, pe întreaga fațada sau pe un fragment al acesteia.
- este permisă configurarea acoperișului cu șarpantă în 4 sau mai multe ape cu înclinarea specifică zonei pentru adaptarea la condițiile climatice și corespunzătoare materialului de învelitoare folosit (30-45 grade).





- învelitoarea acoperișului va fi din tablă, țiglă ceramică.
- este permisă acoperirea în terasă în raport cu funcțiunea și arhitectura clădirii.
- extinderile nu vor fi supradimensionate în raport cu vecinătățile și clădirea principală, se va ține cont de materialele și tehnicile specifice locului.
- suprafața vitrată a clădirilor noi nu va depăși 40% din suprafața unei fațade, pentru a se păstra raportul plin-gol din arhitectura tradițională, în favoarea plinului. Se interzice utilizarea de pereți cortină.
- sunt interzise: placarea cu finisaje care imită piatra și cu materiale ceramice a pereților exteriori, cu excepția soclului; materialele care conțin azbest, materialele din poliesteri, țigla metalică și membranele bituminoase, inoxul pentru balustrade, precum și balustrii din beton sau piatră; culorile tari, puternic contrastante (roz, oranj, albastru intens, verde neon s.a.).
- tâmplăria va fi din lemn în culoarea naturală sau vopsit în culorile specifice zonei: grenă, verde, maro, alb, gri, ocru;
- se interzice dispunerea antenelor TV satelit sau a aparatelor de aer condiționat în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV

Construcțiile publice și construcțiile sacre

- se impune păstrarea edificiilor existente marcate ca valoroase, prin lucrări de reabilitare sau restaurare.
- edificiile de cult vor avea o poziție privilegiată în localitate - centrală, în relație cu spațiul public cel mai frecventat al localității - și o siluetă de natură să le permită a fi vizibile ca reper vertical al localității.

g. împrejurii

- se interzic gardurile din fier forjat, precum și folosirea suprafețelor de polycarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.
- se impune conservarea împrejuririlor istorice din scândură de lemn, cu spațiere între uluci, cu înălțimea de 1, 50 - 1,70 m; unori, împrejurirea are un mic soclu de zidărie, cu înălțimea de 20-30 cm, stâlpi de zidărie la anumite intervale, iar lemnul este vopsit
- în cazul împrejuririlor noi, înălțimea maximă este de 1,70 m; material: lemn cu elemente de zidărie (stâlpii care delimitează poarta pentru pietoni; aceștia pot fi la rândul lor din lemn)
- terenurile agricole nu vor fi împrejmuite. În cazul în care din necesitățile activității agricole se impune realizarea de împrejurii, acestea vor fi realizate numai din lemn sau nuiel. Împrejurirea va fi transparentă și se vor păstra culorile naturale ale materialelor, chiar dacă acestea pot fi tratate contra interperțiilor.

h. peisaj și cadru natural

- se va evita amplasarea unor construcții noi în locurile în care acestea împieteză asupra vizibilității către *clădirile cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită* sau către o perspectivă valoroasă (peisaj, lunca pârâului Călmățui);
- se va evita amplasarea construcțiilor de dimensiuni mari la intrarea în sat, mai ales în conul de vizibilitate al unui *clădirile cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită*;
- amplasarea unei clădiri în afara vetrei satului, sau chiar la intrarea în sat, care nu respectă încadrarea în peisaj și materialele naturale locale ca element dominant este interzisă, ea având un efect distrugător asupra peisajului și a percepției asupra întregii așezări;
- se impune valorificarea și conservarea peisajului rural specific așezării și integritatea conurilor de vizibilitate și a punctelor de observație care oferă percepții panoramice. Se vor evita inserțiile de





orice tip (construcții, amenajări peisagistice, împrejmuiri etc) care ar putea altera sau obtura pe termen scurt sau lung elementele de peisaj sau întreg peisajul, în ansamblu;

- se impune ca spațiile verzi amenajate pe domeniul public din intravilan să folosească materiale și finisaje naturale, cu o cromatică care să se integreze armonios;
- la nivelul spațiilor plantate, se impune păstrarea masivului vegetal valoros actual, fiind admise lucrări de întreținere, rărire în zonele unde este necesar, toaletare, precum și completare a zonelor destructurate prin utilizarea unor specii și compoziții similare cu concepția generală a masivului verde;
- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- plantațiile înalte existente în masive plantate sau aliniamente se vor menține în perimetrele/ limitele actuale, intervențiile suportate de acestea putând fi:
 - întreținere curentă, toaletare – 100%
 - rarefiere, defrișare parțială – cca. 15- 20 %
 - completare, replantare – completare aliniamente
- din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, este necesară utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, plantațiile joase, arbuști foioși și rașinoși (inclusiv gard viu)
 - întreținere curentă, toaletare – 100%
 - rarefiere, defrișare parțială.

Măsuri și modalități de utilizare:

- menținerea și completarea masivului vegetal
- pentru păstrarea integrității peisajului și a cadrului natural deosebit se vor lua măsuri de protecție, urmărind afectarea minimă a terenului, plantând vegetație și păstrând caracterul zonei.
- se vor realiza aliniamente de vegetație în lungul circulațiilor cu trafic intens, precum drumurile județene și naționale
- se vor alege specii caracterizate printr-o bună adaptare la climatul zonei și rezistență biologică la acțiunea diferiților factori de stres: secetă, poluarea atmosferei și a solului, boli și dăunători etc.
- se vor planta aliniamente pe drumurile județene, cu rol de ghidare și protecție. Modul de tratare al acestor plantații trebuie corelat cu caracteristicile traseului: topografie, orientare față de punctele cardinale, condiții climatice, vecinătăți imediate, restricții de circulație, amenajări pentru parcare și popas, poduri ș.a.
- se vor realiza plantații rutiere la cel puțin 4,5 m față de carosabil, respectiv 3 m de platforma drumului – distanță impusă de siguranța circulației. Acestea pot fi organizate diferit, în funcție de categoria de drum (șosea națională, șosea județeană, autostradă), cu variații de-a lungul parcursului, impuse de schimbarea caracteristicilor traseului:
- aliniamente bilaterale din arbori la intervale de 10 -15 m, întrerupte în dreptul parcurilor laterale și în zonele premergătoare intersecțiilor, podurilor;
- grupuri libere de arbori și arbuști cu fizionomie diferită, care se succed de-a lungul parcursului la distanțe mai mari; această soluție suprimă monotonia și ritmicitatea zonelor umbrite și însorite, supărătoare pentru conducătorii auto pe unele tronsoane ale șoselelor (mai ales pe cele cu orientare SE-NV);
- șiruri de arbori în perdea (cu intervale mici pe rând, de circa 2 m) - se pot prevedea uneori, pe distanțe limitate, fie pentru mascarea anumitor zone, fie pentru o mai bună protecție împotriva vântului și depunerilor de zăpadă;
 - perdele de protecție;
 - plantații de consolidare a taluzurilor.





Spp Zona pentru spatii verzi amenajate, perdele de protective, sport si agrement

Spatiile verzi sunt bine reprezentate in satele componente ale Comunei Gheraseni prin terenurile administrate de primarie (teren de sport si spatii verzi in lungul fronturilor), cat si cele din interiorul gospodariilor.

Regim de inaltime maxim admis : Parter, R.H.max. : 6.00m

P.O.T. maxim = 5%

C.U.T. maxim = 0.05

Retrageri fata de aliniament: minim 5.00m.

Retrageri fata de limitele laterale ale proprietatii : 3.00m.

Retrageri fata de limita posterioara : 5.00m.

Permisuni:

- spatii plantate, zone agrement, picnic etc.
- circulatii pietonale din care unele carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate
- Sali de sport, bazine de inot acoperite.
- Stadioane, terenuri de sport, bazine de inot in aer liber.
- Locuri de joaca pentru copii.

Utilizari interzise:

- Se interzic schimbari ale functiunii spatiilor publice verzi.
- Sunt interzise de lucrari de exploatare a terenului care pot duce la degradarea spatiilor verzi.

Pentru constructiile pentru sport si agrement vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, in exteriorul cladirii sau in curti – 20%din suprafata totala a terenului.





IS – INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL – in afara zonei construite protejate

Construciile situate in zona centrala dar care se afla in zona construita protejata vor avea aplicabile reglementarile din zona protejata "Z.C.P." din UTR 1.

Construciile situate in zona centrala si in afara zonei protejate au urmatoarele reglementari:

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI PERMISE

- constructii pentru administratia publica
 - constructii pentru invatamant
 - constructii pentru sanatate
 - constructii pentru cultura
 - constructii pentru servicii si comert
 - constructii pentru turism(cabane, pensiuni)
 - sedii pentru companii si firme, servicii pentru intreprinderi, servicii profesionale, spatii comerciale.
- Edificabilul maxim admis in zonele pentru institutii si servicii trebuie sa se incadreze in contextul existent, respectand gabaritul cladirilor invecinate nedepasind deschiderile cladirilor existente.

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Locuinte de serviciu permanente sau temporare, in conditiile stabilite de Legea 114/1996, cu conditia ca acestea sa fie destinate exclusiv angajatilor, acordate in conditiile contractului de munca potrivit prevederilor legale.

Cladiri pentru turism – hoteliere, de apartamente, camine, internate – ale institutiilor de invatamant.

Spalatorii auto cu conditia sa aiba minim 15m de la limita de proprietate pana la prima fereastră a unui spatiu locuit din vecinatate conform ord. 119/2014 al Ministerului Sanatatii.

Pot fi luate in considerare conversii functionale, cu conditia ca noile folosinte sa faca parte de asemenea din categoria institutiilor si serviciilor publice sau de interes public si sa fie compatibile cu cladirile existente.





ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

Activitati productive poluante.

Depozitari materiale refolosibile.

Platforme precolectare a deseurilor de orice natura.

Activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice.

Constructii provizorii de orice natura.

SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

Se recomanda ca amplasarea, orientarea si configurarea cladirilor pentru zona centrala sa se inscrie in tipologia specifica a zonei.

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

Se considera construibile parcelele noi care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

- a) Sa aiba acces direct din drumul local, de exploatare, drum judetean, national, etc.
- b) Lungimea frontului la strada sa fie 12m pentru locuinte cuplate si minim 14m pentru locuinte individuale.
- c) Suprafata parcelei sa fie mai mare sau egala cu 700mp.

Se admit operatiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu conditia ca toate parcelele sa respecte conditiile mai sus mentionate.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

In situatiile in care exista alinieri unitare(aceeasi retragere fata de aliniament sau constructia in aliniament pe cel putin doua parcele alaturate si invecinate pe acelasi front cu parcela in cauza) cladirile se vor retrage cu aceeasi distanta fata de aliniament, respectiv se vor amplasa pe aliniament, ca si cladirile alaturate daca este cazul.

In situatiile cu alinieri variabile, cladirile se vor retrage cu cel putin 5.00m retragere fata de aliniament.





S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

Pentru parcelele de colt, retragerea se va realiza fata de ambele aliniamente.

Limita constructiilor situate in localitate, de o parte si de alta a drumului national se stabileste la minimum 13.00m, masurata din axul drumului, in conformitate cu art.19, alin.4 din O.G.43/1997 republicata, cu completarile si modificarile ulterioare.

Localitatea este definita de tablele indicatoare de localitate.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

In cazul existentei unui calcan vecin, cladirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depasi lungimea calcanului existent cu mai mult de 3m sau nu mai mult de 15m adancimea in adancimea parcelei.

In cazul in care nu exista calcane retragerile minime fata de limitele laterale ale proprietatii: minim 3.00m.

Retrageri minime fata de limita posterioara a proprietatii : minim 5.00m.

ARTICOLUL 7 – CIRCULATII SI ACCESE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista acces direct minim 4.0m la drumurile publice. Prin exceptie, pentru situatii existente se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute de trecere si acces la drumurile publice.

Profilele stradale in zonele noi constituite vor avea minim 10m. 3.50m+3.50m cate o banda pe sens si 1.50+1.50m cale pietonala pe fiecare parte.

ARTICOLUL 8 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea si parcare autoturismelor se va realiza in interiorul parcelei..

Necesarul de parcaje:

In zona centrala, inclusiv in cazul in care desfasoare activitati liberale, manufacturiere, comert, este de un loc de parcare la 100mp arie construita desfasurata.





S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

ARTICOLUL 9 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regim de inaltime maxim admis : P+2 Etaje

Maxim 10.00m la cornisa de la cota ± 0.00 a cladirii.

Regimul minim de inaltime este P+1. Este interzisa autorizarea constructiilor care prezinta mansarde in faza de proiectare. Mansardarea se poate realiza doar cladirilor existente.

ARTICOLUL 10 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul exterior al cladirilor va avea in vedere caracterul specific al zonei in care se vor amplasa obiectivele.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tabla sau tigla ceramica pentru acoperis, tencuieli pentru fatade in culor pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.

Pentru acoperisuri este interzisa folosirea urmatoarelor culori: rosu aprins(RAL 3000), albastru(RAL 5010), galben(RAL 1021), verde aprins(RAL 6029).

La cladirile existente se recomanda pastrarea, replicarea sau valorificarea decoratiilor specifice, ancadramente, cornise, brauri, coloane, tamplarii, imprejmuiiri cu ocazia renovarii sau reabilitarii termice.

ARTICOLUL 11 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate constructiile vor avea obligativitatea racordarii la retelele publice de utilitati. Costurile cu racordarea obiectivelor de investitii vor fi suportate de catre invetitorii privati.

Lucrarile de extindere in zona de interes sau de marire a capacitatii acestor retele publice se vor efectua de catre investitori privati sau de catre autoritatile locale in functie de necesitati.

In cazul in care in zona propusa spre dezvoltare nu exista utilitati se vor realiza sisteme individuale respectand legile aplicabile in vigoare.

ARTICOLUL 12 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se vor asigura spatii verzi amenajate sau plantate cu arbusti in suprafata minima de 20%, procent raportat la suprafata terenului.





S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI

Imprejmuirile vor avea o inaltime maxima de 2.00m pe tot conturul terenului.

Se vor evita imprejmuirile opace si netencuite la limita cu domeniul public.

Socul opac al imprejmuirilor nu poate depasi inaltimea de 60cm masurat de la cota trotuarului sau terenului natural in functie de situatie.

SECTIUNEA III – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 – PROCENT MAXIM ADMIS DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. maxim admis : 60%

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. maxim admis: 1.8

Aceasta reglementare se va aplica si in cazul extinderii, mansardarii, supraetajarii cladirilor existente sau al adaugarii de noi corpuri de cladire, calculul facandu-se in mod obligatoriu pe intraga suprafata a parcelei, in inteles urbanistic.





C Zona pentru cai de comunicatie

La autorizarea lucrarilor de constructii se vor avea in vedere prevederile legii drumurilor in ceea ce priveste amplasarea constructiilor fata de axul drumului pentru fiecare categorie de drum in parte.

Utilizari admise:

- construirea drumurilor
- lucrari privind functionalitatea sistemului constructiv al drumurilor, accese carosabile si pietonale, pasaje, podete, poduri.
- realizarea acceselor adiacente drumurilor catre constructiile noi

Utilizari interzise:

- orice constructie care, prin amplasare, configuratie sau exploatare, impiedica buna desfasurare a traficului in conditii de siguranta.
- executarea de lucrari care pot dauna stabilitatii drumului sau a sigurantei circulatiei.





L – ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – in afara zonei construite protejate "ZCP"

Caracterul zonei

Zona este caracterizata de functiunea rezidentiala de densitate mica(predominant locuinte unifamiliale) insotite de anexe si suprafete agricole sau de activitati manufacturiere, de parcelarul de tip rural, dezvoltat in profunzime, cu regim de construire izolat sau cuplat, cu cladiri de locuit de tip traditional,(mai ales case lungi cu latura scurta la strada, asezate in lungul unei laturi a parcelei), retrase sau nu din aliniament.

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI PERMISE

- locuinte individuale, anexe gospodaresti pentru functiunea principala.
- Locuinte semicolective(familiale), cu maximum doua unitati locative pe parcela, unitati suprapuse sau alipite.
- se pot autoriza lucrari de extindere, supraetajare, consolidare si imbunatatire a starii fizice si a aspectului arhitectural.
- se pot autoriza lucrari de dezvoltare a echiparii edilitare in zona.
- Spatii comerciale si servicii in suprafata construita de maxim 200mp arie construita desfasurata.

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Servicii profesionale sau manufacturiere prestate de proprietari/ocupanti, cu urmatoarele conditii:

- Sa se desfasoare in paralel cu functiunea de locuire.
- Suprafata utila ocupata de aceasta sa nu depaseasca 120mp.
- Sa implice maximum 5 persoane.
- Sa nu produca poluare fonica, chimica sau depozitare obiecte vizibile din domeniul public.
- Activitatea(inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii.
- Parcelarea terenurilor in mai mult de 3 parcele se va face conditionat de elaborarea unui plan urbanistic zonal care are reglementari clare cu privire la strazi si retrageri fata de vecinatati.





Funcțiuni de turism cu următoarele condiții:

- Sa nu includa alimentatie.
- Sa se obtina acordul vecinilor.
- Sa nu aiba o capacitate mai mare de 8 camere sau 16 locuri.

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

Locuinte insiruite intrucat nu sunt specifice zonelor rurale sau pe baza documentatiei de urbanism P.U.Z.

Activitati productive poluante.

Depozitari materiale refolosibile.

Platforme precolectare a deseurilor de orice natura.

Activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice.

Activitati de depozitare si en gros, indiferent de suprafata acestora.

SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

Se recomanda ca amplasarea, orientarea si configurarea cladirilor de locuit sa se inscrie in tipologia specifica a zonei.

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

Se considera construibile parcelele noi care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

- a) Sa aiba acces direct din drumul local, de exploatare, drum judetean, national, etc.
- b) Lungimea frontului la strada sa fie 12m pentru locuinte cuplate si minim 14m pentru locuinte individuale.
- c) Suprafata parcelei sa fie mai mare sau egala cu 700mp.

Se admit operatiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu conditia ca toate parcelele sa respecte conditiile mai sus mentionate.





ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

In situatiile in care exista alinieri unitare(aceeasi retragere fata de aliniament sau constructia in aliniament pe cel putin doua parcele alaturate si invecinate pe acelasi front cu parcela in cauza) cladirile se vor retrage cu aceeași distanță fata de aliniament, respectiv se vor amplasa pe aliniament, ca si cladirile alaturate daca este cazul.

In situatiile cu alinieri variabile, cladirile se vor retrage cu cel puțin 5.00m retragere fata de aliniament.

Pentru parcelele de colt, retragerea se va realiza fata de ambele aliniamente.

Garajele se vor retrage 6m de la aliniament pentru a permite parcare, in fata acestuia, a unui autoturism.

Limita construtiilor situate in localitate, de o parte si de alta a drumului national se stabileste la minimum 13.00m, masurata din axul drumului, in conformitate cu art.19, alin.4 din O.G.43/1997 republicata, cu completarile si modificarile ulterioare.

Localitatea este definita de tablele indicatoare de localitate.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

In cazul existentei unui calcan vecin, cladirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depasi lungimea calcanului existent cu mai mult de 3m sau nu mai mult de 15m adancimea in adancimea parcelei.

In cazul in care nu exista calcane retragerile minime fata de limitele laterale ale proprietatii: minim 3.00m.

Retrageri minime fata de limita posterioara a proprietatii : minim 5.00m.

ARTICOLUL 7 – CIRCULATII SI ACCESE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista acces direct minim 4.0m la drumurile publice. Prin exceptie, pentru situatii existente se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute de trecere si acces la drumurile publice.





S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

ARTICOLUL 8 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea si parcare a autoturismelor se va realiza in interiorul parcelei..

Necesarul de parcaje:

Locuinte individuale sau semicolective, inclusiv in cazul in care desfasoare activitati liberale, manufacturiere, comert, este de un loc de parcare la 100mp arie construita desfasurata.

ARTICOLUL 9 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regim de inaltime maxim admis : P+2 Etaje

Maxim 10.00m la cornisa de la cota ± 0.00 a cladirii.

ARTICOLUL 10 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul exterior al cladirilor va avea in vedere caracterul specific al zonei in care se vor amplasa obiectivele.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tabla sau tigla ceramica pentru acoperis, tencuieli pentru fatade in culor pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.

Pentru acoperisuri este interzisa folosirea urmatoarelor culori: rosu aprins(RAL 3000), albastru(RAL 5010), galben(RAL 1021), verde aprins(RAL 6029).

La cladirile existente se recomanda pastrarea, replicarea sau valorificarea decoratiilor specifice, ancadramente, cornise, brauri, coloane, tamplarii, imprejmuiiri cu ocazia renovarii sau reabilitarii termice.

ARTICOLUL 11 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate constructiile vor avea obligativitatea racordarii la retelele publice de utilitati. Costurile cu racordarea obiectivelor de investitii vor fi suportate de catre investitorii privati.

Lucrarile de extindere in zona de interes sau de marire a capacitatii acestor retele publice se vor efectua de catre investitori privati sau de catre autoritatile locale in functie de necesitati.





S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

In cazul in care in zona propusa spre dezvoltare nu exista utilitati se vor realiza sisteme individuale respectand legile aplicabile in vigoare.

ARTICOLUL 12 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se vor asigura spatii verzi amenajate sau plantate cu arbusti in suprafata minima de 20%, procent raportat la suprafata terenului.

ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI

Imprejmuirile vor avea o inaltime maxima de 2.00m pe tot conturul terenului.

Se vor evita imprejmuirile opace si netencuite la limita cu domeniul public.

Socul opac al imprejmuirilor nu poate depasi inaltimea de 60cm masurat de la cota trotuarului sau terenului natural in functie de situatie.

SECTIUNEA III – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 – PROCENT MAXIM ADMIS DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. maxim admis : 40%

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. maxim admis: 1.2

Aceasta reglementare se va aplica si in cazul extinderii, mansardarii, supraetajarii cladirilor existente sau al adaugarii de noi corpuri de cladire, calculul facandu-se in mod obligatoriu pe intraga suprafata a parcelei, in inteles urbanistic.





UTR 02 - SAT GHERASENI

IS – INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL – in afara zonei construite protejate

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI PERMISE

- constructii pentru administratia publica
 - constructii pentru invatamant
 - constructii pentru sanatate
 - constructii pentru cultura
 - constructii pentru servicii si comert
 - constructii pentru turism(cabane, pensiuni)
 - sedii pentru companii si firme, servicii pentru intreprinderi, servicii profesionale, spatii comerciale.
- Edificabilul maxim admis in zonele pentru institutii si servicii trebuie sa se incadreze in contextul existent, respectand gabaritul cladirilor invecinate nedepasind deschiderile cladirilor existente.

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Locuinte de serviciu permanente sau temporare, in conditiile stabilite de Legea 114/1996, cu conditia ca acestea sa fie destinate exclusiv angajatilor, acordate in conditiile contractului de munca potrivit prevederilor legale.

Cladiri pentru turism – hoteliere, de apartamente, camine, internate – ale institutiilor de invatamant.

Pot fi luate in considerare conversii functionale, cu conditia ca noile folosinte sa faca parte de asemenea din categoria institutiilor si serviciilor publice sau de interes public si sa fie compatibile cu cladirile existente.

Institutii de educatie/invatamant – crese, gradinite, scoli publice si private, cu urmatoarele conditii:

- Sa se asigure suprafete necesare (de teren, utile, desfasurate), functie de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea si exploatarea constructiilor de acest tip;
- Pe aceeasi parcela sa nu exista alte functiuni.





ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

Activitati productive poluante.

Depozitari materiale refolosibile.

Platforme precolectare a deseurilor de orice natura.

Activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice.

Constructii provizorii de orice natura.

SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

Se recomanda ca amplasarea, orientarea si configurarea cladirilor pentru institutii sa se inscrie in tipologia specifica a zonei.

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

Se considera construibile parcelele noi care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

- a) Sa aiba acces direct din drumul local, de exploatare, drum judetean, national, etc.
- b) Lungimea frontului la strada sa fie 12m pentru locuinte cuplate si minim 14m pentru locuinte individuale.
- c) Suprafata parcelei sa fie mai mare sau egala cu 700mp.

Se admit operatiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu conditia ca toate parcelele sa respecte conditiile mai sus mentionate.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

In situatiile in care exista alinieri unitare(aceeasi retragere fata de aliniament sau constructia in aliniament pe cel putin doua parcele alaturate si invecinate pe acelasi front cu parcela in cauza) cladirile se vor retrage cu aceeasi distanta fata de aliniament, respectiv se vor amplasa pe aliniament, ca si cladirile alaturate daca este cazul.

In situatiile cu alinieri variabile, cladirile se vor retrage cu cel putin 5.00m retragere fata de aliniament.





S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

Pentru parcelele de colt, retragerea se va realiza fata de ambele aliniamente.

Limita constructiilor situate in localitate, de o parte si de alta a drumului national se stabileste la minimum 13.00m, masurata din axul drumului, in conformitate cu art.19, alin.4 din O.G.43/1997 republicata, cu completarile si modificarile ulterioare.

Localitatea este definita de tablele indicatoare de localitate.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

In cazul existentei unui calcan vecin, cladirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depasi lungimea calcanului existent cu mai mult de 3m sau nu mai mult de 15m adancimea in adancimea parcelei.

In cazul in care nu exista calcane retragerile minime fata de limitele laterale ale proprietatii: minim 3.00m.

Retrageri minime fata de limita posteroara a proprietatii : minim 5.00m.

ARTICOLUL 7 – CIRCULATII SI ACCESE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista acces direct minim 4.00m la drumurile publice. Prin exceptie, pentru situatii existente se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute de trecere si acces la drumurile publice.

ARTICOLUL 8 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea si parcare autoturismelor se va realiza in interiorul parcelei..

Necesarul de parcaje:

Institutii si servicii, inclusiv in cazul in care desfasoare activitati liberale, manufacturiere, comert, este de un loc de parcare la 100mp arie construita desfasurata.





S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

ARTICOLUL 9 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regim de inaltime maxim admis : P+2 Etaje

Maxim 10.00m la cornisa de la cota ± 0.00 a cladirii.

ARTICOLUL 10 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul exterior al cladirilor va avea in vedere caracterul specific al zonei in care se vor amplasa obiectivele.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tabla sau tigla ceramica pentru acoperis, tencuieli pentru fatade in culor pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.

Pentru acoperisuri este interzisa folosirea urmatoarelor culori: rosu aprins(RAL 3000), albastru(RAL 5010), galben(RAL 1021), verde aprins(RAL 6029).

La cladirile existente se recomanda pastrarea, replicarea sau valorificarea decoratiilor specifice, ancadramente, cornise, brauri, coloane, tamplarii, imprejmuiiri cu ocazia renovarii sau reabilitarii termice.

ARTICOLUL 11 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate constructiile vor avea obligativitatea racordarii la retelele publice de utilitati. Costurile cu racordarea obiectivelor de investitii vor fi suportate de catre investitorii privati.

Lucrarile de extindere in zona de interes sau de marire a capacitatii acestor retele publice se vor efectua de catre investitori privati sau de catre autoritatile locale in functie de necesitati.

In cazul in care in zona propusa spre dezvoltare nu exista utilitati se vor realiza sisteme individuale respectand legile aplicabile in vigoare.

ARTICOLUL 12 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se vor asigura spatii verzi amenajate sau plantate cu arbusti in suprafata minima de 20%, procent raportat la suprafata terenului.





S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI

Imprejmuirile vor avea o inaltime maxima de 2.00m pe tot conturul terenului.

Se vor evita imprejmuirile opace si netencuite la limita cu domeniul public.

Soclul opac al imprejmuirilor nu poate depasi inaltimea de 60cm masurat de la cota trotuarului sau terenului natural in functie de situatie.

SECTIUNEA III – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 – PROCENT MAXIM ADMIS DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. maxim admis : 60%

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. maxim admis: 1.8

Aceasta reglementare se va aplica si in cazul extinderii, mansardarii, supraetajarii cladirilor existente sau al adaugarii de noi corpuri de cladire, calculul facandu-se in mod obligatoriu pe intraga suprafata a parcelei, in inteles urbanistic.





L – ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – in afara zonei construite protejate "ZCP"

Caracterul zonei

Zona este caracterizata de functiunea rezidentiala de densitate mica(predominant locuinte unifamiliale) insotite de anexe si suprafete agricole sau de activitati manufacturiere, de parcelarul de tip rural, dezvoltat in profunzime, cu regim de construire izolat sau cuplat, cu cladiri de locuit de tip traditional,(mai ales case lungi cu latura scurta la strada, asezate in lungul unei laturi a parcelei), retrase sau nu din aliniament.

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI PERMISE

- locuinte individuale, anexe gospodaresti pentru functiunea principala.
- Locuinte semicolective(familiale), cu maximum doua unitati locative pe parcela, unitati suprapuse sau alipite.
- se pot autoriza lucrari de extindere, supraetajare, consolidare si imbunatatire a starii fizice si a aspectului arhitectural.
- se pot autoriza lucrari de dezvoltare a echiparii edilitare in zona.
- Spatii comerciale si servicii in suprafata construita de maxim 200mp arie construita desfasurata.

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Servicii profesionale sau manufacturiere prestate de proprietari/ocupanti, cu urmatoarele conditii:
- Sa se desfasoare in paralel cu functiunea de locuire.
- Suprafata utila ocupata de aceasta sa nu depaseasca 120mp.
- Sa implice maximum 5 persoane.
- Sa nu produca poluare fonica, chimica sau depozitare obiecte vizibile din domeniul public.
- Activitatea(inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii.
- Parcelarea terenurilor in mai mult de 3 parcele se va face conditionat de elaborarea unui plan urbanistic zonal care are reglementari clare cu privire la strazi si retrageri fata de vecinatati.





Funcțiuni de turism cu următoarele condiții:

- Sa nu includa alimentatie publica
- Sa se obtina acordul vecinilor
- Sa nu aiba o capacitate mai mare de 8 camere sau 16 locuri.

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

Locuinte insiruite intrucat nu sunt specifice zonelor rurale sau pe baza documentatiei de urbanism P.U.Z.

Activitati productive poluante.

Depozitari materiale refolosibile.

Platforme precolectare a deseurilor de orice natura.

Activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice.

Activitati de depozitare si en gros, indiferent de suprafata acestora.

SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

Se recomanda ca amplasarea, orientarea si configurarea cladirilor de locuit sa se inscrie in tipologia specifica a zonei.

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

Se considera construibile parcelele noi care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

- a) Sa aiba acces direct din drumul local, de exploatare, drum judetean, national, etc.
- b) Lungimea frontului la strada sa fie 12m pentru locuinte cuplate si minim 14m pentru locuinte individuale.
- c) Suprafata parcelei sa fie mai mare sau egala cu 700mp.

Se admit operatiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu conditia ca toate parcelele sa respecte conditiile mai sus mentionate.





ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

In situatiile in care exista alinieri unitare(aceeasi retragere fata de aliniament sau constructia in aliniament pe cel putin doua parcele alaturate si invecinate pe acelasi front cu parcela in cauza) cladirile se vor retrage cu aceeasi distanta fata de aliniament, respectiv se vor amplasa pe aliniament, ca si cladirile alaturate daca este cazul.

In situatiile cu alinieri variabile, cladirile se vor retrage cu cel putin 5.00m retragere fata de aliniament.

Pentru parcelele de colt, retragerea se va realiza fata de ambele aliniamente.

Garajele se vor retrage 6m de la aliniament pentru a permite parcare, in fata acestuia, a unui autoturism.

Limita construtiilor situate in localitate, de o parte si de alta a drumului national se stabileste la minimum 13.00m, masurata din axul drumului, in conformitate cu art.19, alin.4 din O.G.43/1997 republicata, cu completarile si modificarile ulterioare.

Localitatea este definita de tablele indicatoare de localitate.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

In cazul existentei unui calcan vecin, cladirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depasi lungimea calcanului existent cu mai mult de 3m sau nu mai mult de 15m adancimea in adancimea parcelei.

In cazul in care nu exista calcane retragerile minime fata de limitele laterale ale proprietatii: minim 3.00m.

Retrageri minime fata de limita posterioara a proprietatii : minim 5.00m.

ARTICOLUL 7 – CIRCULATII SI ACCESE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista acces direct minim 4.0m la drumurile publice. Prin exceptie, pentru situatii existente se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute de trecere si acces la drumurile publice.





ARTICOLUL 8 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea si parcare autoturismelor se va realiza in interiorul parcelei..

Necesarul de parcaje:

Locuinte individuale sau semicolective, inclusiv in cazul in care desfasoare activitati liberale, manufacturiere, comert, este de un loc de parcare la 100mp arie construita desfasurata.

ARTICOLUL 9 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regim de inaltime maxim admis : P+2 Etaje

Maxim 10.00m la cornisa de la cota ± 0.00 a cladirii.

ARTICOLUL 10 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul exterior al cladirilor va avea in vedere caracterul specific al zonei in care se vor amplasa obiectivele.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tabla sau tigla ceramica pentru acoperis, tencuieli pentru fatade in culor pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.

Pentru acoperisuri este interzisa folosirea urmatoarelor culori: rosu aprins(RAL 3000), albastru(RAL 5010), galben(RAL 1021), verde aprins(RAL 6029).

La cladirile existente se recomanda pastrarea, replicarea sau valorificarea decoratiilor specifice, ancadramente, cornise, brauri, coloane, tamplarii, imprejmuiiri cu ocazia renovarii sau reabilitarii termice.

ARTICOLUL 11 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate constructiile vor avea obligativitatea racordarii la retelele publice de utilitati. Costurile cu racordarea obiectivelor de investitii vor fi suportate de catre investitorii privati.

Lucrarile de extindere in zona de interes sau de marire a capacitatii acestor retele publice se vor efectua de catre investitori privati sau de catre autoritatile locale in functie de necesitati.

In cazul in care in zona propusa spre dezvoltare nu exista utilitati se vor realiza sisteme individuale respectand legile aplicabile in vigoare.





S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

ARTICOLUL 12 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se vor asigura spatii verzi amenajate sau plantate cu arbusti in suprafata minima de 20%, procent raportat la suprafata terenului.

ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI

Imprejmuirile vor avea o inaltime maxima de 2.00m pe tot conturul terenului.

Se vor evita imprejmuirile opace si netencuite la limita cu domeniul public.

Socul opac al imprejmuirilor nu poate depasi inaltimea de 60cm masurat de la cota trotuarului sau terenului natural in functie de situatie.

SECTIUNEA III – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 – PROCENT MAXIM ADMIS DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. maxim admis : 40%

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. maxim admis: 1.2

Aceasta reglementare se va aplica si in cazul extinderii, mansardarii, supraetajarii cladirilor existente sau al adaugarii de noi corpuri de cladire, calculul facandu-se in mod obligatoriu pe intraga suprafata a parcelei, in inteles urbanistic.





C Zona pentru cai de comunicatie

La autorizarea lucrarilor de constructii se vor avea in vedere prevederile legii drumurilor in ceea ce priveste amplasarea constructiilor fata de axul drumului pentru fiecare categorie de drum in parte.

Utilizari admise:

- construirea drumurilor
- lucrari privind functionalitatea sistemului constructiv al drumurilor, accese carosabile si pietonale, pasaje, podete, poduri.
- realizarea acceselor adiacente drumurilor catre constructiile noi

Utilizari interzise:

- orice constructie care, prin amplasare, configuratie sau exploatare, impiedica buna desfasurare a traficului in conditii de siguranta.
- executarea de lucrari care pot dauna stabilitatii drumului sau a sigurantei circulatiei.





GC	Zona pentru gospodarie comunală - CIMITIR
----	---

Regim de înălțime maxim admis : Parter, R.H.max. : 4.00m

P.O.T. maxim = 70%

C.U.T. maxim = 0.70

Retrageri fata de aliniament: minim 5.00m.

Retrageri fata de limitele laterale ale proprietatii : 3.00m.

Retrageri fata de limita posterioara : 5.00m.

Permisuni:

- cimitir
- spatii pentru ceremonii funerare – capela, platforme in aer liber.
- circulatii carosabile
- circulatii pietonale
- lucrari funerare sub si supraterane.
- Platforma depozitare deseuri la minim 1000ml fata de spatiu locuit din intravilanul localitatilor.

Conditionari si restrictii:

- densificarea cimitirelor existente
- in interiorul zonei de protectie sanitara nu se pot amplasa fantani pentru alimentare cu apa potabila
- se interzic lucrari de terasament care pot afecta utilizarea sau stabilitatea drumului si a terenurilor invecinate
- orice constructie sau amenajare care influenteaza functionalitatea cimitirului





SPp Zona pentru spatii verzi amenajate, perdele de protectie, sport si agrement

Spatiile verzi sunt bine reprezentate in satele componente ale Comunei Gheraseni prin terenurile administrate de primarie (teren de sport si spatii verzi in lungul fronturilor), cat si cele din interiorul gospodariilor.

Regim de inaltime maxim admis : Parter, R.H.max. : 6.00m

P.O.T. maxim = 5%

C.U.T. maxim = 0.05

Retrageri fata de aliniament: minim 5.00m.

Retrageri fata de limitele laterale ale proprietatii : 3.00m.

Retrageri fata de limita posterioara : 5.00m.

Permisuni:

- spatii plantate, zone agrement, picnic, etc.
- circulatii pietonale din care unele carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate
- Sali de sport, bazine de inot acoperite
- Stadioane, terenuri de sport, bazine de inot in aer liber
- Locuri de joaca pentru copii

Utilizari interzise:

- Se interzic schimbari ale functiunii spatiilor publice verzi.
- Sunt interzise de lucrari de exploatare a terenului care pot duce la degradarea spatiilor verzi.

Pentru constructiile pentru sport si agrement vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, in exteriorul cladirii sau in curti – 20%din suprafata totala a terenului.





UTR 03 - SAT GHERASENI

IS – INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL – in afara zonei construite protejate

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI PERMISE

- constructii pentru administratia publica
 - constructii pentru invatamant
 - constructii pentru sanatate
 - constructii pentru cultura
 - constructii pentru servicii si comert
 - constructii pentru turism(cabane, pensiuni)
 - sedii pentru companii si firme, servicii pentru intreprinderi, servicii profesionale, spatii comerciale.
- Edificabilul maxim admis in zonele pentru institutii si servicii trebuie sa se incadreze in contextul existent, respectand gabaritul cladirilor invecinate nedepasind deschiderile cladirilor existente.

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Locuinte de serviciu permanente sau temporare, in conditiile stabilite de Legea 114/1996, cu conditia ca acestea sa fie destinate exclusiv angajatilor, acordate in conditiile contractului de munca potrivit prevederilor legale.

Cladiri pentru turism – hoteliere, de apartamente, camine, internate – ale institutiilor de invatamant.

Statii de intretinere a autoturismelor, spalatorii auto cu conditia respectarii ord. 114/2019 respectiv sa aiba o distanta de 15m de la perimetrul terenului pana la fatadele locuintelor din imediata vecinatate.

Spalatorii auto cu conditia sa aiba minim 15m de la limita de proprietate pana la primul spatiu locuit din vecinatate, conform ord 119/2014 al Ministerului Sanatatii.

Pot fi luate in considerare conversii functionale, cu conditia ca noile folosinte sa faca parte de asemenea din categoria institutiilor si serviciilor publice sau de interes public si sa fie compatibile cu cladirile existente.





ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

Activitati productive poluante.

Depozitari materiale refolosibile.

Platforme precolectare a deseurilor de orice natura.

Activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice.

Constructii provizorii de orice natura.

SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

Se recomanda ca amplasarea, orientarea si configurarea cladirilor pentru institutii sa se inscrie in tipologia specifica a zonei.

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

Se considera construibile parcelele noi care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

- a) Sa aiba acces direct din drumul local, de exploatare, drum judetean, national, etc.
- b) Lungimea frontului la strada sa fie 12m pentru locuinte cuplate si minim 14m pentru locuinte individuale.
- c) Suprafata parcelei sa fie mai mare sau egala cu 700mp.

Se admit operatiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu conditia ca toate parcelele sa respecte conditiile mai sus mentionate.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

In situatiile in care exista alinieri unitare(aceeasi retragere fata de aliniament sau constructia in aliniament pe cel putin doua parcele alaturate si invecinate pe acelasi front cu parcela in cauza) cladirile se vor retrage cu aceeasi distanta fata de aliniament, respectiv se vor amplasa pe aliniament, ca si cladirile alaturate daca este cazul.

In situatiile cu alinieri variabile, cladirile se vor retrage cu cel putin 5.00m retragere fata de aliniament.





S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

Pentru parcelele de colt, retragerea se va realiza fata de ambele aliniamente.

Limita constructiilor situate in localitate, de o parte si de alta a drumului national se stabileste la minimum 13.00m, masurata din axul drumului, in conformitate cu art.19, alin.4 din O.G.43/1997 republicata, cu completarile si modificarile ulterioare.

Localitatea este definita de tablele indicatoare de localitate.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

In cazul existentei unui calcan vecin, cladirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depasi lungimea calcanului existent cu mai mult de 3m sau nu mai mult de 15m adancimea in adancimea parcelei.

In cazul in care nu exista calcane retragerile minime fata de limitele laterale ale proprietatii: minim 3.00m.

Retrageri minime fata de limita posterioara a proprietatii : minim 5.00m.

ARTICOLUL 7 – CIRCULATII SI ACCESE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista acces direct minim 4.00m la drumurile publice. Prin exceptie, pentru situatii existente se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute de trecere si acces la drumurile publice.

ARTICOLUL 8 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea si parcare autoturismelor se va realiza in interiorul parcelei..

Necesarul de parcaje:

Institutii si servicii, inclusiv in cazul in care desfasoare activitati liberale, manufacturiere, comert, este de un loc de parcare la 100mp arie construita desfasurata.





S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

ARTICOLUL 9 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regim de inaltime maxim admis : P+2 Etaje

Maxim 10.00m la cornisa de la cota ± 0.00 a cladirii.

ARTICOLUL 10 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul exterior al cladirilor va avea in vedere caracterul specific al zonei in care se vor amplasa obiectivele.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tabla sau tigla ceramica pentru acoperis, tencuieli pentru fatade in culor pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.

Pentru acoperisuri este interzisa folosirea urmatoarelor culori: rosu aprins(RAL 3000), albastru(RAL 5010), galben(RAL 1021), verde aprins(RAL 6029).

La cladirile existente se recomanda pastrarea, replicarea sau valorificarea decoratiilor specifice, ancadramente, cornise, brauri, coloane, tamplarii, imprejmuiiri cu ocazia renovarii sau reabilitarii termice.

ARTICOLUL 11 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate constructiile vor avea obligativitatea racordarii la retelele publice de utilitati. Costurile cu racordarea obiectivelor de investitii vor fi suportate de catre investitorii privati.

Lucrarile de extindere in zona de interes sau de marire a capacitatii acestor retele publice se vor efectua de catre investitori privati sau de catre autoritatile locale in functie de necesitati.

In cazul in care in zona propusa spre dezvoltare nu exista utilitati se vor realiza sisteme individuale respectand legile aplicabile in vigoare.

ARTICOLUL 12 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se vor asigura spatii verzi amenajate sau plantate cu arbusti in suprafata minima de 20%, procent raportat la suprafata terenului.





ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI

Imprejmuirile vor avea o inaltime maxima de 2.00m pe tot conturul terenului.

Se vor evita imprejmuirile opace si netencuite la limita cu domeniul public.

Socul opac al imprejmuirilor nu poate depasi inaltimea de 60cm masurat de la cota trotuarului sau terenului natural in functie de situatie.

SECTIUNEA III – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 – PROCENT MAXIM ADMIS DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. maxim admis : 60%

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. maxim admis: 1.8

Aceasta reglementare se va aplica si in cazul extinderii, mansardarii, supraetajarii cladirilor existente sau al adaugarii de noi corpuri de cladire, calculul facandu-se in mod obligatoriu pe intraga suprafata a parcelei, in inteles urbanistic.

C Zona pentru cai de comunicatie

La autorizarea lucrarilor de constructii se vor avea in vedere prevederile legii drumurilor in ceea ce priveste amplasarea constructiilor fata de axul drumului pentru fiecare categorie de drum in parte.

Utilizari admise:

- construirea drumurilor
- lucrari privind functionalitatea sistemului constructiv al drumurilor, accese carosabile si pietonale, pasaje, podete, poduri.
- realizarea acceselor adiacente drumurilor catre constructiile noi

Utilizari interzise:

- orice constructie care, prin amplasare, configuratie sau exploatare, impiedica buna desfasurare a traficului in conditii de siguranta.
- executarea de lucrari care pot dauna stabilitatii drumului sau a sigurantei circulatiei.





L – ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – in afara zonei construite protejate "ZCP"

Caracterul zonei

Zona este caracterizata de functiunea rezidentiala de densitate mica(predominant locuinte unifamiliale) insotite de anexe si suprafete agricole sau de activitati manufacturiere, de parcelarul de tip rural, dezvoltat in profunzime, cu regim de construire izolat sau cuplat, cu cladiri de locuit de tip traditional,(mai ales case lungi cu latura scurta la strada, asezate in lungul unei laturi a parcelei), retrase sau nu din aliniament.

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI PERMISE

- locuinte individuale, anexe gospodaresti pentru functiunea principala.
- Locuinte semicolective(familiale), cu maximum doua unitati locative pe parcela, unitati suprapuse sau alipite.
- se pot autoriza lucrari de extindere, supraetajare, consolidare si imbunatatire a starii fizice si a aspectului arhitectural.
- se pot autoriza lucrari de dezvoltare a echiparii edilitare in zona.
- Spatii comerciale si servicii in suprafata construita de maxim 200mp arie construita desfasurata.

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Servicii profesionale sau manufacturiere prestate de proprietari/ocupanti, cu urmatoarele conditii:
- Sa se desfasoare in paralel cu functiunea de locuire.
- Suprafata utila ocupata de aceasta sa nu depaseasca 120mp.
- Sa implice maximum 5 persoane.
- Sa nu produca poluare fonica, chimica sau depozitare obiecte vizibile din domeniul public.
- Activitatea(inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii.
- Parcelarea terenurilor in mai mult de 3 parcele se va face conditionat de elaborarea unui plan urbanistic zonal care are reglementari clare cu privire la strazi si retrageri fata de vecinatati.

Funcțiuni de turism cu următoarele condiții:

- Sa nu includa alimentatie publica





- Sa se obtina acordul vecinilor
- Sa nu aiba o capacitate mai mare de 8 camere sau 16 locuri.

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

Locuinte insiruite intrucat nu sunt specifice zonelor rurale sau pe baza documentatiei de urbanism P.U.Z.

Activitati productive poluante.

Depozitari materiale refolosibile.

Platforme precolectare a deseurilor de orice natura.

Activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice.

Activitati de depozitare si en gros, indiferent de suprafata acestora.

SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

Se recomanda ca amplasarea, orientarea si configurarea cladirilor de locuit sa se inscrie in tipologia specifica a zonei.

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

Se considera construibile parcelele noi care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

- a) Sa aiba acces direct din drumul local, de exploatare, drum judetean, national, etc.
- b) Lungimea frontului la strada sa fie 12m pentru locuinte cuplate si minim 14m pentru locuinte individuale.
- c) Suprafata parcelei sa fie mai mare sau egala cu 700mp.

Se admit operatiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu conditia ca toate parcelele sa respecte conditiile mai sus mentionate.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

In situatiile in care exista alinieri unitare(aceeasi retragere fata de aliniament sau constructia in aliniament pe cel putin doua parcele alaturate si invecinate pe acelasi front cu parcela in cauza)





S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

cladirile se vor retrage cu aceeasi distanta fata de aliniament, respectiv se vor amplasa pe aliniament, ca si cladirile alaturate daca este cazul.

In situatiile cu alinieri variabile, cladirile se vor retrage cu cel putin 5.00m retragere fata de aliniament.

Pentru parcelele de colt, retragerea se va realiza fata de ambele aliniamente.

Garajele se vor retrage 6m de la aliniament pentru a permite parcare, in fata acestuia, a unui autoturism.

Limita constructiilor situate in localitate, de o parte si de alta a drumului national se stabileste la minimum 13.00m, masurata din axul drumului, in conformitate cu art.19, alin.4 din O.G.43/1997 republicata, cu completarile si modificarile ulterioare.

Localitatea este definita de tablele indicatoare de localitate.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

In cazul existentei unui calcan vecin, cladirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depasi lungimea calcanului existent cu mai mult de 3m sau nu mai mult de 15m adancimea in adancimea parcelei.

In cazul in care nu exista calcane retragerile minime fata de limitele laterale ale proprietatii: minim 3.00m.

Retrageri minime fata de limita posterioara a proprietatii : minim 5.00m.

ARTICOLUL 7 – CIRCULATII SI ACCESE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista acces direct minim 4.0m la drumurile publice. Prin exceptie, pentru situatii existente se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute de trecere si acces la drumurile publice.

ARTICOLUL 8 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea si parcare autoturismelor se va realiza in interiorul parcelei..





S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

Necesarul de parcaje:

Locuinte individuale sau semicolective, inclusiv in cazul in care desfasoare activitati liberale, manufacturiere, comert, este de un loc de parcare la 100mp arie construita desfasurata.

ARTICOLUL 9 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regim de inaltime maxim admis : P+2 Etaje

Maxim 10.00m la cornisa de la cota ± 0.00 a cladirii.

ARTICOLUL 10 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul exterior al cladirilor va avea in vedere caracterul specific al zonei in care se vor amplasa obiectivele.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tabla sau tigla ceramica pentru acoperis, tencuieli pentru fatade in culor pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.

Pentru acoperisuri este interzisa folosirea urmatoarelor culori: rosu aprins(RAL 3000), albastru(RAL 5010), galben(RAL 1021), verde aprins(RAL 6029).

La cladirile existente se recomanda pastrarea, replicarea sau valorificarea decoratiilor specifice, ancadramente, cornise, brauri, coloane, tamplarii, imprejmuiiri cu ocazia renovarii sau reabilitarii termice.

ARTICOLUL 11 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate constructiile vor avea obligativitatea racordarii la retelele publice de utilitati. Costurile cu racordarea obiectivelor de investitii vor fi suportate de catre investitorii privati.

Lucrarile de extindere in zona de interes sau de marire a capacitatii acestor retele publice se vor efectua de catre investitori privati sau de catre autoritatile locale in functie de necesitati.

In cazul in care in zona propusa spre dezvoltare nu exista utilitati se vor realiza sisteme individuale respectand legile aplicabile in vigoare.





S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

ARTICOLUL 12 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se vor asigura spatii verzi amenajate sau plantate cu arbusti in suprafata minima de 20%, procent raportat la suprafata terenului.

ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI

Imprejmuirile vor avea o inaltime maxima de 2.00m pe tot conturul terenului.

Se vor evita imprejmuirile opace si netencuite la limita cu domeniul public.

Socul opac al imprejmuirilor nu poate depasi inaltimea de 60cm masurat de la cota trotuarului sau terenului natural in functie de situatie.

SECTIUNEA III – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 – PROCENT MAXIM ADMIS DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. maxim admis : 40%

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. maxim admis: 1.2

Aceasta reglementare se va aplica si in cazul extinderii, mansardarii, supraetajarii cladirilor existente sau al adaugarii de noi corpuri de cladire, calculul facandu-se in mod obligatoriu pe intraga suprafata a parcelei, in inteles urbanistic.





TE	Zona pentru echipare edilitara
----	--------------------------------

Zona pentru echipare edilitara este reprezentata de: forajele de apa, gospodaria de apa existent si statie de epurare a apelor uzate.

Regim de inaltime maxim admis : Parter, R.H.max. : 6.00m

P.O.T. maxim = 60%

C.U.T. maxim = 0.60

Retrageri fata de aliniament: minim 5.00m.

Retrageri fata de limitele laterale ale proprietatii : 3.00m.

Retrageri fata de limita posterioara : 5.00m.

Conditii de amplasare a constructiilor pe teren:

- marimea parcelelor
- amplasarea constructiilor cu respectarea normelor de sanatate publica
- amplasarea fata de aliniamentul construit
- accese carosabile pentru mijloacele de stingere a incendiilor catre fiecare parcela





UTR 04 - SAT GHERASENI

L – ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – in afara zonei construite protejate "ZCP"

Caracterul zonei

Zona este caracterizata de functiunea rezidentiala de densitate mica(predominant locuinte unifamiliale) insotite de anexe si suprafete agricole sau de activitati manufacturiere, de parcelarul de tip rural, dezvoltat in profunzime, cu regim de construire izolat sau cuplat, cu cladiri de locuit de tip traditional,(mai ales case lungi cu latura scurta la strada, asezate in lungul unei laturi a parcelei), retrase sau nu din aliniament.

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI PERMISE

- locuinte individuale, anexe gospodaresti pentru functiunea principala.
- Locuinte semicolective(familiale), cu maximum doua unitati locative pe parcela, unitati suprapuse sau alipite.
- se pot autoriza lucrari de extindere, supraetajare, consolidare si imbunatatire a starii fizice si a aspectului arhitectural.
- se pot autoriza lucrari de dezvoltare a echiparii edilitare in zona.
- Spatii comerciale si servicii in suprafata construita de maxim 200mp arie construita desfasurata.

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Servicii profesionale sau manufacturiere prestate de proprietari/ocupanti, cu urmatoarele conditii:
- Sa se desfasoare in paralel cu functiunea de locuire.
- Suprafata utila ocupata de aceasta sa nu depaseasca 120mp.
- Sa implice maximum 5 persoane.
- Sa nu produca poluare fonica, chimica sau depozitare obiecte vizibile din domeniul public.
- Activitatea(inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii.
- Parcelarea terenurilor in mai mult de 3 parcele se va face conditionat de elaborarea unui plan urbanistic zonal care are reglementari clare cu privire la strazi si retrageri fata de vecinatati.





Funcțiuni de turism cu următoarele condiții:

- Sa nu includa alimentatie publica
- Sa se obtina acordul vecinilor
- Sa nu aiba o capacitate mai mare de 8 camere sau 16 locuri.

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

Locuinte insiruite intrucat nu sunt specifice zonelor rurale sau pe baza documentatiei de urbanism P.U.Z.

Activitati productive poluante.

Depozitari materiale refolosibile.

Platforme precolectare a deseurilor de orice natura.

Activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice.

Activitati de depozitare si en gros, indiferent de suprafata acestora.

SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

Se recomanda ca amplasarea, orientarea si configurarea cladirilor de locuit sa se inscrie in tipologia specifica a zonei.

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

Se considera construibile parcelele noi care indeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) Sa aiba acces direct din drumul local, de exploatare, drum judetean, national, etc.
- b) Lungimea frontului la strada sa fie 12m pentru locuinte cuplate si minim 14m pentru locuinte individuale.
- c) Suprafata parcelei sa fie mai mare sau egala cu 700mp.

Se admit operatiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu conditia ca toate parcelele sa respecte conditiile mai sus mentionate.





ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

In situatiile in care exista alinieri unitare(aceeasi retragere fata de aliniament sau constructia in aliniament pe cel putin doua parcele alaturate si invecinate pe acelasi front cu parcela in cauza) cladirile se vor retrage cu aceeasi distanta fata de aliniament, respectiv se vor amplasa pe aliniament, ca si cladirile alaturate daca este cazul.

In situatiile cu alinieri variabile, cladirile se vor retrage cu cel putin 5.00m retragere fata de aliniament.

Pentru parcelele de colt, retragerea se va realiza fata de ambele aliniamente.

Garajele se vor retrage 6m de la aliniament pentru a permite parcare, in fata acestuia, a unui autoturism.

Limita construtiilor situate in localitate, de o parte si de alta a drumului national se stabileste la minimum 13.00m, masurata din axul drumului, in conformitate cu art.19, alin.4 din O.G.43/1997 republicata, cu completarile si modificarile ulterioare.

Localitatea este definita de tablele indicatoare de localitate.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

In cazul existentei unui calcan vecin, cladirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depasi lungimea calcanului existent cu mai mult de 3m sau nu mai mult de 15m adancimea in adancimea parcelei.

In cazul in care nu exista calcane retragerile minime fata de limitele laterale ale proprietatii: minim 3.00m.

Retrageri minime fata de limita posterioara a proprietatii : minim 5.00m.

ARTICOLUL 7 – CIRCULATII SI ACCESE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista acces direct minim 4.0m la drumurile publice. Prin exceptie, pentru situatii existente se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute de trecere si acces la drumurile publice.





ARTICOLUL 8 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea si parcare a autoturismelor se va realiza in interiorul parcelei..

Necesarul de parcaje:

Locuinte individuale sau semicolective, inclusiv in cazul in care desfasoare activitati liberale, manufacturiere, comert, este de un loc de parcare la 100mp arie construita desfasurata.

ARTICOLUL 9 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regim de inaltime maxim admis : P+2 Etaje

Maxim 10.00m la cornisa de la cota ± 0.00 a cladirii.

ARTICOLUL 10 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul exterior al cladirilor va avea in vedere caracterul specific al zonei in care se vor amplasa obiectivele.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tabla sau tigla ceramica pentru acoperis, tencuieli pentru fatade in culor pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.

Pentru acoperisuri este interzisa folosirea urmatoarelor culori: rosu aprins(RAL 3000), albastru(RAL 5010), galben(RAL 1021), verde aprins(RAL 6029).

La cladirile existente se recomanda pastrarea, replicarea sau valorificarea decoratiilor specifice, ancadramente, cornise, brauri, coloane, tamplarii, imprejmuiiri cu ocazia renovarii sau reabilitarii termice.

ARTICOLUL 11 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate constructiile vor avea obligativitatea racordarii la retelele publice de utilitati. Costurile cu racordarea obiectivelor de investitii vor fi suportate de catre investitorii privati.

Lucrarile de extindere in zona de interes sau de marire a capacitatii acestor retele publice se vor efectua de catre investitori privati sau de catre autoritatile locale in functie de necesitati.

In cazul in care in zona propusa spre dezvoltare nu exista utilitati se vor realiza sisteme individuale respectand legile aplicabile in vigoare.





S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

ARTICOLUL 12 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se vor asigura spatii verzi amenajate sau plantate cu arbusti in suprafata minima de 20%, procent raportat la suprafata terenului.

ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI

Imprejmuirile vor avea o inaltime maxima de 2.00m pe tot conturul terenului.

Se vor evita imprejmuirile opace si netencuite la limita cu domeniul public.

Socul opac al imprejmuirilor nu poate depasi inaltimea de 60cm masurat de la cota trotuarului sau terenului natural in functie de situatie.

SECTIUNEA III – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 – PROCENT MAXIM ADMIS DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. maxim admis : 40%

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. maxim admis: 1.2

Aceasta reglementare se va aplica si in cazul extinderii, mansardarii, supraetajarii cladirilor existente sau al adaugarii de noi corpuri de cladire, calculul facandu-se in mod obligatoriu pe intraga suprafata a parcelei, in inteles urbanistic.





C Zona pentru cai de comunicatie

La autorizarea lucrarilor de constructii se vor avea in vedere prevederile legii drumurilor in ceea ce priveste amplasarea constructiilor fata de axul drumului pentru fiecare categorie de drum in parte.

Utilizari admise:

- construirea drumurilor
- lucrari privind functionalitatea sistemului constructiv al drumurilor, accese carosabile si pietonale, pasaje, podete, poduri.
- realizarea acceselor adiacente drumurilor catre constructiile noi

Utilizari interzise:

- orice constructie care, prin amplasare, configuratie sau exploatare, impiedica buna desfasurare a traficului in conditii de siguranta.
- executarea de lucrari care pot dauna stabilitatii drumului sau a sigurantei circulatiei.





UTR 05 - SAT GHERASENI

Caracterul zonei predominant unitati Agricole si unitati industriale, productie.

ID ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE, PRODUCTIE SI DEPOZITARE

Terenuri destinate dezvoltarii de noi activitati economice de tip industrial pe terenuri greenfield.

Organizarea include spatiile de acces, parcare, servicii si incinte industriale.

Cladirile sunt dispuse in retragere fata de aliniament, in regim de construire deschis, au regim de inaltime variabil, in functie de specificul programului industrial.

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI PERMISE

- constructii pentru activitati industriale de productie.
- constructii pentru depozitare logistica.
- constructii pentru spatii administrative.
- Incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sau productie.
- activitati productive nepoluante desfasurate pe platforme industriale de mici dimensiuni, productie, distributie si depozitare a bunurilor si materialelor.
 - Sunt permise activitatile care necesita spatii mari in jurul cladirilor si care nu genereaza emisii poluante.
 - Spalatorii auto

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi permisa cu conditia sa nu se construiasca unitati poluante sau generatoare de riscuri tehnologice.

Se pot localiza in aceleasi conditii urmatoarele functiuni:

1. Activitati productive, servicii si birouri incluzand oricare din urmatoarele utilizari:
 - a) Posta si telecomunicatii
 - b) Productie manufacturiera
 - c) Depozite si complexe vanzari en gros cu exceptia celor care utilizeaza substante explozive sau toxice.





- d) Depozite si complexe de vanzari en detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

Amplasarea unitatilor de invatamant prescolar, scolar si gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general si a spatiilor pentru sport in interiorul limitelor in care poluarea depaseste concentratia medie admisibila(C.M.A.).

Activitati productive poluante.

Depozitari materiale refolosibile.

Platforme precolectare a deseurilor de orice natura.

Locuinte de orice fel.

SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

Se recomanda ca amplasarea, orientarea si configurarea cladirilor industriale sa se inscrie in tipologia specifica a zonei.

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

Se considera construibile parcelele noi care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

- a) Sa aiba acces direct din drumul local, de exploatare, drum judetean, national, etc.
- b) Lungimea frontului la strada sa fie 12m pentru locuinte cuplate si minim 14m pentru locuinte individuale.
- c) Suprafata parcelei sa fie mai mare sau egala cu 1000mp.

Se admit operatiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu conditia ca toate parcelele sa respecte conditiile mai sus mentionate.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

In situatiile in care exista alinieri unitare(aceeasi retragere fata de aliniament sau constructia in aliniament pe cel putin doua parcele alaturate si invecinate pe acelasi front cu parcela in cauza) cladirile se vor retrage cu aceeasi distanta fata de aliniament, respectiv se vor amplasa pe aliniament, ca si cladirile alaturate daca este cazul.





S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

In situatiile cu alinieri variabile, cladirile se vor retrage cu cel putin 5.00m retragere fata de aliniament.

Pentru parcelele de colt, retragerea se va realiza fata de ambele aliniamente.

Garajele se vor retrage 6m de la aliniament pentru a permite parcare, in fata acestuia, a unui autoturism.

Limita constructiilor situate in localitate, de o parte si de alta a drumului national se stabileste la minimum 13.00m, masurata din axul drumului, in conformitate cu art.19, alin.4 din O.G.43/1997 republicata, cu completarile si modificarile ulterioare.

Localitatea este definita de tablele indicatoare de localitate.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

In cazul existentei unui calcan vecin, cladirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depasi lungimea calcanului existent cu mai mult de 3m sau nu mai mult de 15m adancimea in adancimea parcelei.

In cazul in care nu exista calcane retragerile minime fata de limitele laterale ale proprietatii: minim 3.00m.

Retrageri minime fata de limita posterioara a proprietatii : minim 5.00m.

ARTICOLUL 7 – CIRCULATII SI ACCESE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista acces direct minim 4.0m la drumurile publice. Prin exceptie, pentru situatii existente se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute de trecere si acces la drumurile publice.

ARTICOLUL 8 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea si parcare autoturismelor se va realiza in interiorul parcelei..

Necesarul de parcaje pentru cladiri industriale, depozitare logistica,, manufacturiere, comert, este de un loc de parcare la 150mp arie construita desfasurata.





S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemlea7@gmail.com, megaplan.ro

ARTICOLUL 9 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regim de inaltime maxim admis : P+1 Etaje

Maxim 10.00m la cornisa de la cota ± 0.00 a cladirii.

ARTICOLUL 10 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul exterior al cladirilor va avea in vedere caracterul specific al zonei in care se vor amplasa obiectivele.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – panouri sandwich pentru inchideri si acoperis, tencuieli pentru fatade in culor pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.

Pentru acoperisuri este interzisa folosirea urmatoarelor culori: rosu aprins(RAL 3000), albastru(RAL 5010), galben(RAL 1021), verde aprins(RAL 6029).

ARTICOLUL 11 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate constructiile vor avea obligativitatea racordarii la retelele publice de utilitati. Costurile cu racordarea obiectivelor de investitii vor fi suportate de catre investitorii privati.

Lucrarile de extindere in zona de interes sau de marire a capacitatii acestor retele publice se vor efectua de catre investitori privati sau de catre autoritatile locale in functie de necesitati.

In cazul in care in zona propusa spre dezvoltare nu exista utilitati se vor realiza sisteme individuale respectand legile aplicabile in vigoare.

ARTICOLUL 12 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se vor asigura spatii verzi amenajate sau plantate cu arbusti in suprafata minima de 20%, procent raportat la suprafata terenului.

ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI

Imprejmuirile vor avea o inaltime maxima de 2.00m pe tot conturul terenului.

Se vor evita imprejmuirile opace si netencuite la limita cu domeniul public.





S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

Soclul opac al imprejmuirilor nu poate depasi inaltimea de 60cm masurat de la cota trotuarului sau terenului natural in functie de situatie.

SECTIUNEA III – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 – PROCENT MAXIM ADMIS DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. maxim admis : 80%

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. maxim admis: 1.6

Aceasta reglementare se va aplica si in cazul extinderii, mansardarii, supraetajarii cladirilor existente sau al adaugarii de noi corpuri de cladire, calculul facandu-se in mod obligatoriu pe intraga suprafata a parcelei, in inteles urbanistic.





A Zona pentru unitati agricole

Terenuri neurbanizate cu destinatia agricola, introduse in intravilan prin documentatii de urbanism.

Criterii economice si ecologice impun pastrarea unei rezerve substantiale de terenuri de productie si unitati agricole in proximitatea intravilanului, capabile sa aprovizioneze din resurse locale si pe trasee scurte pietele locale si produse agricole.

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI PERMISE

- Unitati agricole/ ferme existente.
- Constructii pentru depozitare(depozitare cereale, silozuri cereale)
- locuinte de serviciu pentru personal.
- Spatii destinate conexe activitatilor agricole.

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Constructii pentru unitati agricole, ferme agrozootehnice, functiuni administrative, de depozitare, comert si echipamente legate de functionarea zonei numai in urma unor studii de impact asupra sanatatii populatiei si mediului, cu realizarea masurilor si a zonelor de protectie sanitara pe care acestea le impun.

Extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi permisa cu conditia sa nu se construiasca unitati poluante sau generatoare de riscuri tehnologice.

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

Amplasarea unitatilor de invatamant prescolar, scolar si gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general si a spatiilor pentru sport in interiorul limitelor in care poluarea depaseste concentratia medie admisibila(C.M.A.).

Activitati productive poluante.

Depozitari materiale refolosibile.

Platforme precolectare a deseurilor de orice natura.





Orice functiune care contravine normelor de protectie saunitara si distantelor minime fata de locuintele din intravilanul localitatii conform Ord. 119/2014 privind Normele de igiena si sanatate publica.

SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

Se recomanda ca amplasarea, orientarea si configurarea anexelor agricole, fermelor sa respecte zonele de protectie fata de zonele de locuinte.

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

Se considera construibile parcelele noi care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

- a) Sa aiba acces direct din drumul local, de exploatare, drum judetean, national, etc.
- b) Lungimea frontului la strada sa fie 12m pentru locuinte cuplate si minim 14m pentru locuinte individuale.
- c) Suprafata parcelei sa fie mai mare sau egala cu 1000mp.

Se admit operatiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu conditia ca toate parcelele sa respecte conditiile mai sus mentionate.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor retrage cu cel putin 10.00m retragere fata de aliniament.

Pentru parcelele de colt, retragerea se va realiza fata de ambele aliniamente.

Limita construtiilor situate in localitate, de o parte si de alta a drumului national se stabileste la minimum 13.00m, masurata din axul drumului, in conformitate cu art.19, alin.4 din O.G.43/1997 republicata, cu completarile si modificarile ulterioare.

Localitatea este definita de tablele indicatoare de localitate.





S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Cladirile vor avea retrageri minime fata de limitele laterale ale proprietatii: minim 3.00m.

Retrageri minime fata de limita posterioara a proprietatii : minim 5.00m.

ARTICOLUL 7 – CIRCULATII SI ACCESE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista acces direct minim 4.0m la drumurile publice. Prin exceptie, pentru situatii existente se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute de trecere si acces la drumurile publice.

ARTICOLUL 8 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea si parcare autoturismelor se va realiza in interiorul parcelei..

Necesarul de parcari este de un loc de parcare la 150mp arie construita desfasurata.

ARTICOLUL 9 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regim de inaltime maxim admis : P+1 Etaje

Maxim 10.00m la cornisa de la cota ± 0.00 a cladirii.

ARTICOLUL 10 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul exterior al cladirilor va avea in vedere caracterul specific al zonei in care se vor amplasa obiectivele.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – panouri sandwich pentru inchideri si acoperis, tencuieli pentru fatade in culor pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.

Pentru acoperisuri este interzisa folosirea urmatoarelor culori: rosu aprins(RAL 3000), albastru(RAL 5010), galben(RAL 1021), verde aprins(RAL 6029).





ARTICOLUL 11 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate constructiile vor avea obligativitatea racordarii la retelele publice de utilitati. Costurile cu racordarea obiectivelor de investitii vor fi suportate de catre investitorii privati.

Lucrarile de extindere in zona de interes sau de marire a capacitatii acestor retele publice se vor efectua de catre investitori privati sau de catre autoritatile locale in functie de necesitati.

In cazul in care in zona propusa spre dezvoltare nu exista utilitati se vor realiza sisteme individuale respectand legile aplicabile in vigoare.

ARTICOLUL 12 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se vor asigura spatii verzi amenajate sau plantate cu arbusti in suprafata minima de 20%, procent raportat la suprafata terenului.

ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI

Imprejmuirile vor avea o inaltime maxima de 2.00m pe tot conturul terenului.

Se vor evita imprejmuirile opace si netencuite la limita cu domeniul public.

Socul opac al imprejmuirilor nu poate depasi inaltimea de 60cm masurat de la cota trotuarului sau terenului natural in functie de situatie.

SECTIUNEA III – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 – PROCENT MAXIM ADMIS DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. maxim admis : 80%

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. maxim admis: 1.6

Aceasta reglementare se va aplica si in cazul extinderii, mansardarii, supraetajarii cladirilor existente sau al adaugarii de noi corpuri de cladire, calculul facandu-se in mod obligatoriu pe intraga suprafata a parcelei, in inteles urbanistic.





C Zona pentru cai de comunicatie

La autorizarea lucrarilor de constructii se vor avea in vedere prevederile legii drumurilor in ceea ce priveste amplasarea constructiilor fata de axul drumului pentru fiecare categorie de drum in parte.

Utilizari admise:

- construirea drumurilor
- lucrari privind functionalitatea sistemului constructiv al drumurilor, accese carosabile si pietonale, pasaje, podete, poduri.
- realizarea acceselor adiacente drumurilor catre constructiile noi

Utilizari interzise:

- orice constructie care, prin amplasare, configuratie sau exploatare, impiedica buna desfasurare a traficului in conditii de siguranta.
- executarea de lucrari care pot dauna stabilitatii drumului sau a sigurantei circulatiei.

V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN

EXTRAVILAN

Pentru suprafetele/perimetrele siturilor arheologice

Utilizari admise:

- culturi agricole care nu depasesc adancimea de sapare a pamantului de 25-30cm si nu necesita deplasarea utilajelor grele.
- Pasunat
- Amenajari de semnalizare si punere in valoare a siturilor sau monumentelor.
- Cercetare arheologica.

Utilizari interzise:

- Araturi mai adanci de 30cm.
- Orice tip de activitati care implica construirea de cladiri, anexe, instalatii, retele, etc. inainte de obtinerea certificatului de descarcare de sarcina arheologica.





Interdicție temporară de construire

Până la cercetarea arheologică preventivă și descarcarea de sarcină arheologică a terenului aferent investiției propuse. Cercetarea arheologică și emiterea certificatului de descarcare de sarcină arheologică se efectuează în condițiile legii.

În extravilanul Comunei Gheraseni este amplasată o conductă suport metalică fibră optică cu instalațiile aferente (camerete, etc.) administrată de S.C. CONPET S.A., conductă componentă a Sistemului Național de Transport al Petrolului, ce aparține domeniului public al statului și este de interes strategic.

Se instituie zona de protecție a conductei un culoar de 5.00m de o parte și de alta a conductei.

Se va solicita avizul S.C. CONPET S.A. pentru avizări ce cuprind documentații de urbanism (P.U.G., P.U.Z., P.U.D.), autorizații de construire (D.T.A.C.), modernizări de drumuri, înființări livezi/paduri/culturi pentru terenurile pe care se află conductă și din zona de protecție a acesteia.

TDA Terenuri cu destinație agricolă

Terenuri cu destinație Agricolă – arabil, pasuni, fanete, pepiniere, etc. – situate pe teritoriul administrativ al comunei, în extravilanul localităților.

Utilizări admise:

- pajisti, fanete
- pasunat, culturi agricole diverse, pepiniere
- exploatații agricole
- rețele magistrale, cai de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură.

Capitolul VII- Folosirea temporară sau definitivă a terenurilor în alte scopuri decât producția agricolă și silvică, Art. 92 / Legea 18/1991 a fondului funciar prevede următoarele condiții:

(1) Amplasarea construcțiilor de orice fel, definite la art. 91 alin. (2), pe terenuri agricole din extravilan, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice, este interzisă.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), pe terenurile agricole de clasă a III-a, a IV-a și a V-a de calitate, având categoria de folosință arabil, pășune, vii și livezi, precum și pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, situate în extravilan, în baza autorizației de construire și a aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, pot fi amplasate următoarele obiective de investiție:

a) care fac obiectul unor proiecte publice și private și pot genera efecte poluante factorilor de mediu;





- b)** care prin natura lor nu se pot amplasa în intravilan, respectiv: cariere, balastiere, gropi de împrumut, gropi de gunoi, refugii montane, refugii în caz de urgență cu infrastructura necesară;
- c)** care servesc activităților pentru protecția animalelor, agricole și/sau serviciilor conexe, respectiv: depozite de îngrășăminte minerale ori naturale, construcții de compostare, silozuri pentru furaje, magazii, șoproane, silozuri pentru depozitarea și conservarea semințelor de consum, inclusiv spațiile administrative aferente acestora, platformele și spațiile de depozitare a produselor agricole primare, adăposturi de animale și exploatații zootehnice/ferme zootehnice, sere, solare, răsadnițe, ciupercării, obiective specifice producerii de energie electrică din surse regenerabile, exclusiv în scopul asigurării energiei pentru consumul propriu al exploatației, amplasate în cadrul fermelor, spații de prelucrare/procesare/comercializare a produselor vegetale și zootehnice, imobile cu destinație agroturistică pentru proiectele cu finanțare din fonduri europene;
- d)** de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;
- e)** anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole definite la pct. 4 din anexa nr. 2 la Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- f)** specifice acvaculturii, cu infrastructura și utilitățile necesare, inclusiv amenajări piscicole/amenajări prin extragere de agregate minerale pe terenuri agricole situate în extravilan;
- g)** cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatații țiteiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor, canalizare și realizarea de surse de apă, puțuri, aducții de apă pentru exploatația agricolă, precum și obiective meteorologice;
- h)** pentru îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, respectiv: irigații, desecări, taluzări, protecția malurilor și altele asemenea;
- i)** infrastructuri de comunicații radio-TV sau telefonie, drumuri publice și private, drumuri tehnologice.
- j)** specifice producerii de energie electrică din surse regenerabile: capacități de producție a energiei solare, energiei eoliene, energiei din biomasă, biolichide și biogaz, unități de stocare a electricității, stații de transformare sau alte sisteme similare care se pot amplasa pe terenurile agricole situate în extravilan, în suprafață de maximum 50 ha.

Utilizari interzise:

- nu se admit constructii pe terenuri de clasa I si II de fertilitate, pe cele cu imbunatatiri funciare.
- autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.





TDF Zona cu destinatie forestiera

Terenuri impadurite situate pe teritoriul administrativ al comunei, in extravilan.

Utilizari admise:

- constructiile necesare intretinerii padurilor, exploatarilor silvice si culturilor forestiere, care se autorizeaza de organele publice de specialitate. La amplasarea acestor constructii se va avea in vedere dezafectarea unei suprafete cat mai mici din cultura forestiera.

Utilizari interzise:

- constructii si amenajari cu exceptia celor prevazute de Codul silvic
- reducerea suprafetei forestiere, proprietate publica si privata.

Regimul silvic

Este necesar a se avea in vedere respectarea regimului silvic, in special cu privire la prevederile art.7 alin.4 dar si eventualele situatii prevazute de Art. 36-44 din Legea nr.46/2008 Codul silvic republicat, cu modificarile si completarile ulterioare.

Pentru autorizarea constructiilor aflate la distante mai mici de 50m de liziera padurilor sunt aplicabile prevederile Art.37, alin.11 din Legea 46/2008 Codul silvic republicat, cu modificarile si completarile ulterioare coroborat cu prevederile Art. 51 din Ordinul nr.694/2016 pentru aprobarea Metodologiei privind scoaterea definitiva, ocuparea temporara si schimbul de terenuri si de calcul al obligatiilor banesti, dupa caz.

C Zona pentru cai de comunicatie

Comuna Gheraseni este strabatuta in extravilan de Drumul National 2C, Drumurile Comunale 241, 156 si de drumurile de exploatare agricola.

In extravilanul comunei Gheraseni se va construi tinand cont de zonele de protectie care sunt in functie de categoria de drum.

Utilizari admise:

- lucrari privind functionalitatea sistemului constructiv al drumurilor, accese carosabile si pietonale, pasaje
- realizarea acceselor adiacente drumurilor catre constructiile noi





Utilizari interzise:

- orice constructie care, prin amplasare, configuratie sau exploatare, impiedica buna desfasurare a traficului in conditii de siguranta.
- executarea de lucrari care pot dauna stabilitatii drumului sau a sigurantei circulatiei.

TDH Terenuri aflate permanent sub ape

Zona terenuri aflate permanent sub ape cuprinde: albia minora a cursurilor de apa, respectiv albia paraului Calmatui.

Albia minora – este suprafata de teren ocupata permanent sau temporar de apa, care asigura curgerea nestingherita, din mal in mal, a apelor la niveluri obisnuite. Albia majora este portiunea de teren inundabila din valea naturala a unui curs de apa.

Utilizari admise:

- lucrari de regularizare si consolidare a malurilor aferente apelor curgatoare
- lucrari de indiguiri si taluzari
- lucrari aferente echiparii tehnico-edilitare: captari, indiguiri pentru acumulari

Utilizari admise cu conditionari:

- lucrari de poduri, lucrari necesare cailor ferate si drumurilor de traversare a cursurilor de apa, cu conditia asigurarii masurilor de aparare impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor si cu respectarea zonelor de protectie a lucrarilor de gospodarie a apelor, cu avizul primarului si al autoritatilor competente in gospodaria apelor.

Utilizari interzise:

- orice fel de constructii in zonele de protectie severa a platformelor meteorologice si ale captarilor de apa.
- lucrari in albie sau exploatarea agregatelor minerale in zonele de aval si amonte ale statiilor hidrometrice, pe o distanta de de 5 ori latimea cursului de apa, masurata la debite medii.

Specialist cu drept de semnatura in urbanism si amenajarea teritoriului

MASTER URBANIST VASILE MILEA

Atestat R.U.R. cu simboluri D3, DZ0, E.





UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

SAT SUDITI

UTR 01 - SAT SUDITI

IS – INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL – in afara zonei construite protejate

Construciile situate in zona centrala dar care se afla in zona construita protejata vor avea aplicabile reglementarile din zona protejata "Z.C.P." din UTR 1.

Construciile situate in zona centrala si in afara zonei protejate au urmatoarele reglementari:

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI PERMISE

- constructii pentru administratia publica
- constructii pentru invatamant
- constructii pentru sanatate
- constructii pentru cultura
- constructii pentru servicii si comert
- constructii pentru turism(cabane, pensiuni)
- sedii pentru companii si firme, servicii pentru intreprinderi, servicii profesionale, spatii comerciale.
- Edificabilul maxim admis in zonele pentru institutii si servicii trebuie sa se incadreze in contextul existent, respectand gabaritul cladirilor invecinate nedepasind deschiderile cladirilor existente.
 - Restaurante, cofetarii, cafenele, baruri, terase.
 - Centre comerciale de mici dimensiuni, magazine cu piatete interioare, galerii comerciale, comert cu obiecte de arta.

Edificabilul maxim admis in centrala trebuie sa se incadreze in contextul existent, respectand gabaritul cladirilor invecinate nedepasind deschiderile cladirilor existente si adancimea mai mare de 20m.





ARTICOLUL 2 – UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Locuinte de serviciu permanente sau temporare, in conditiile stabilite de Legea 114/1996, cu conditia ca acestea sa fie destinate exclusiv angajatilor, acordate in conditiile contractului de munca potrivit prevederilor legale.

Cladiri pentru turism – hoteliere, de apartamente, camine, internate – ale institutiilor de invatamant.

Pot fi luate in considerare conversii functionale, cu conditia ca noile folosinte sa faca parte de asemenea din categoria institutiilor si serviciilor publice sau de interes public si sa fie compatibile cu cladirile existente.

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

Activitati productive poluante.

Depozitari materiale refolosibile.

Platforme precolectare a deseurilor de orice natura.

Activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice.

Constructii provizorii de orice natura.

SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

Se recomanda ca amplasarea, orientarea si configurarea cladirilor pentru zona centrala sa se inscrie in tipologia specifica a zonei.

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

Se considera construibile parcelele noi care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

- a) Sa aiba acces direct din drumul local, de exploatare, drum judetean, national, etc.





- b) Lungimea frontului la strada sa fie 12m pentru locuinte cuplate si minim 14m pentru locuinte individuale.
- c) Suprafata parcelei sa fie mai mare sau egala cu 700mp.

Se admit operatiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu conditia ca toate parcelele sa respecte conditiile mai sus mentionate.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

In situatiile in care exista alinieri unitare(aceeasi retragere fata de aliniament sau constructia in aliniament pe cel putin doua parcele alaturate si invecinate pe acelasi front cu parcela in cauza) cladirile se vor retrace cu aceeasi distanta fata de aliniament, respectiv se vor amplasa pe aliniament, ca si cladirile alaturate daca este cazul.

In situatiile cu alinieri variabile, cladirile se vor retrace cu cel putin 5.00m retragere fata de aliniament.

Pentru parcelele de colt, retragerea se va realiza fata de ambele aliniamente.

Limita construtiilor situate in localitate, de o parte si de alta a drumului national se stabileste la minimum 13.00m, masurata din axul drumului, in conformitate cu art.19, alin.4 din O.G.43/1997 republicata, cu completarile si modificarile ulterioare.

Localitatea este definita de tablele indicatoare de localitate.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

In cazul existentei unui calcan vecin, cladirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depasi lungimea calcanului existent cu mai mult de 3m sau nu mai mult de 15m adancimea in adancimea parcelei.

In cazul in care nu exista calcane retragerile minime fata de limitele laterale ale proprietatii: minim 3.00m.

Retrageri minime fata de limita posterioara a proprietatii : minim 5.00m.





ARTICOLUL 7 – CIRCULATII SI ACCESE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista acces direct minim 4.0m la drumurile publice. Prin exceptie, pentru situatii existente se admite construirea parcelor cu acces prin servitute de trecere si acces la drumurile publice.

Profilele stradale in zonele noi constituite vor avea minim 10m. 3.50m+3.50m cate o banda pe sens si 1.50+1.50m cale pietonala pe fiecare parte.

ARTICOLUL 8 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea si parcare a autoturismelor se va realiza in interiorul parcelei..

Necesarul de parcaje:

In zona centrala, inclusiv in cazul in care desfasoare activitati liberale, manufacturiere, comert, este de un loc de parcare la 100mp arie construita desfasurata.

ARTICOLUL 9 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regim de inaltime maxim admis : P+2 Etaje

Maxim 10.00m la cornisa de la cota ± 0.00 a cladirii.

Regimul minim de inaltime este P+1. Este interzisa autorizarea constructiilor care prezinta mansarde in faza de proiectare. Mansardarea se poate realiza doar cladirilor existente.

ARTICOLUL 10 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul exterior al cladirilor va avea in vedere caracterul specific al zonei in care se vor amplasa obiectivele.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tabla sau tigla ceramica pentru acoperis, tencuieli pentru fatade in culor pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.

Pentru acoperisuri este interzisa folosirea urmatoarelor culori: rosu aprins(RAL 3000), albastru(RAL 5010), galben(RAL 1021), verde aprins(RAL 6029).

La cladirile existente se recomanda pastrarea, replicarea sau valorificarea decoratiilor specifice, ancadramente, cornise, brauri, coloane, tamplarii, imprejmuiiri cu ocazia renovarii sau reabilitarii termice.





ARTICOLUL 11 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate constructiile vor avea obligativitatea racordarii la retelele publice de utilitati. Costurile cu racordarea obiectivelor de investitii vor fi suportate de catre investitorii privati.

Lucrarile de extindere in zona de interes sau de marire a capacitatii acestor retele publice se vor efectua de catre investitori privati sau de catre autoritatile locale in functie de necesitati.

In cazul in care in zona propusa spre dezvoltare nu exista utilitati se vor realiza sisteme individuale respectand legile aplicabile in vigoare.

ARTICOLUL 12 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se vor asigura spatii verzi amenajate sau plantate cu arbusti in suprafata minima de 20%, procent raportat la suprafata terenului.

ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI

Imprejmuirile vor avea o inaltime maxima de 2.00m pe tot conturul terenului.

Se vor evita imprejmuirile opace si netencuite la limita cu domeniul public.

Socul opac al imprejmuirilor nu poate depasi inaltimea de 60cm masurat de la cota trotuarului sau terenului natural in functie de situatie.

SECTIUNEA III – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 – PROCENT MAXIM ADMIS DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. maxim admis : 60%

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. maxim admis: 1.8

Aceasta reglementare se va aplica si in cazul extinderii, mansardarii, supraetajarii cladirilor existente sau al adaugarii de noi corpuri de cladire, calculul facandu-se in mod obligatoriu pe intraga suprafata a parcelei, in inteles urbanistic.





L – ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – in afara zonei construite protejate "ZCP"

Caracterul zonei

Zona este caracterizata de functiunea rezidentiala de densitate mica(predominant locuinte unifamiliale) insotite de anexe si suprafete agricole sau de activitati manufacturiere, de parcelarul de tip rural, dezvoltat in profunzime, cu regim de construire izolat sau cuplat, cu cladiri de locuit de tip traditional,(mai ales case lungi cu latura scurta la strada, asezate in lungul unei laturi a parcelei), retrase sau nu din aliniament.

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI PERMISE

- locuinte individuale, anexe gospodaresti pentru functiunea principala.
- Locuinte semicolective(familiale), cu maximum doua unitati locative pe parcela, unitati suprapuse sau alipite.
- se pot autoriza lucrari de extindere, supraetajare, consolidare si imbunatatire a starii fizice si a aspectului arhitectural.
- se pot autoriza lucrari de dezvoltare a echiparii edilitare in zona.
- Spatii comerciale si servicii in suprafata construita de maxim 200mp arie construita desfasurata.

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Servicii profesionale sau manufacturiere prestate de proprietari/ocupanti, cu urmatoarele conditii:
 - Sa se desfasoare in paralel cu functiunea de locuire.
 - Suprafata utila ocupata de aceasta sa nu depaseasca 120mp.
 - Sa implice maximum 5 persoane.
 - Sa nu produca poluare fonica, chimica sau depozitare obiecte vizibile din domeniul public.
 - Activitatea(inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii.
 - Parcelarea terenurilor in mai mult de 3 parcele se va face conditionat de elaborarea unui plan urbanistic zonal care are reglementari clare cu privire la strazi si retrageri fata de vecinatati.
- Functiuni de turism cu urmatoarele conditii:
 - Sa nu includa alimentatie publica
 - Sa se obtina acordul vecinilor
 - Sa nu aiba o capacitate mai mare de 8 camere sau 16 locuri.





ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

Locuinte insiruite intrucat nu sunt specifice zonelor rurale sau pe baza documentatiei de urbanism P.U.Z.

Activitati productive poluante.

Depozitari materiale refolosibile.

Platforme precolectare a deseurilor de orice natura.

Activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice.

Activitati de depozitare si en gros, indiferent de suprafata acestora.

SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

Se recomanda ca amplasarea, orientarea si configurarea cladirilor de locuit sa se inscrie in tipologia specifica a zonei.

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

Se considera construibile parcelele noi care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

- a) Sa aiba acces direct din drumul local, de exploatare, drum judetean, national, etc.
- b) Lungimea frontului la strada sa fie 12m pentru locuinte cuplate si minim 14m pentru locuinte individuale.
- c) Suprafata parcelei sa fie mai mare sau egala cu 700mp.

Se admit operatiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu conditia ca toate parcelele sa respecte conditiile mai sus mentionate.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

In situatiile in care exista alinieri unitare(aceeasi retragere fata de aliniament sau constructia in aliniament pe cel putin doua parcele alaturate si invecinate pe acelasi front cu parcela in cauza) cladirile se vor retrage cu aceeasi distanta fata de aliniament, respectiv se vor amplasa pe aliniament, ca si cladirile alaturate daca este cazul.





S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

In situatiile cu alinieri variabile, cladirile se vor retrage cu cel putin 5.00m retragere fata de aliniament.

Pentru parcelele de colt, retragerea se va realiza fata de ambele aliniamente.

Garajele se vor retrage 6m de la aliniament pentru a permite parcare, in fata acestuia, a unui autoturism.

Limita constructiilor situate in localitate, de o parte si de alta a drumului national se stabileste la minimum 13.00m, masurata din axul drumului, in conformitate cu art.19, alin.4 din O.G.43/1997 republicata, cu completarile si modificarile ulterioare.

Localitatea este definita de tablele indicatoare de localitate.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

In cazul existentei unui calcan vecin, cladirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depasi lungimea calcanului existent cu mai mult de 3m sau nu mai mult de 15m adancimea in adancimea parcelei.

In cazul in care nu exista calcane retragerile minime fata de limitele laterale ale proprietatii: minim 3.00m.

Retrageri minime fata de limita posterioara a proprietatii : minim 5.00m.

ARTICOLUL 7 – CIRCULATII SI ACCESE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista acces direct minim 4.0m la drumurile publice. Prin exceptie, pentru situatii existente se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute de trecere si acces la drumurile publice.

ARTICOLUL 8 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea si parcare autoturismelor se va realiza in interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuinte individuale sau semicolective, inclusiv in cazul in care desfasoare activitati liberale, manufacturiere, comert, este de un loc de parcare la 100mp arie construita desfasurata.





S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

ARTICOLUL 9 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regim de inaltime maxim admis : P+2 Etaje

Maxim 10.00m la cornisa de la cota ± 0.00 a cladirii.

ARTICOLUL 10 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul exterior al cladirilor va avea in vedere caracterul specific al zonei in care se vor amplasa obiectivele.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tabla sau tigla ceramica pentru acoperis, tencuieli pentru fatade in culor pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.

Pentru acoperisuri este interzisa folosirea urmatoarelor culori: rosu aprins(RAL 3000), albastru(RAL 5010), galben(RAL 1021), verde aprins(RAL 6029).

La cladirile existente se recomanda pastrarea, replicarea sau valorificarea decoratiilor specifice, ancadramente, cornise, brauri, coloane, tamplarii, imprejmuiiri cu ocazia renovarii sau reabilitarii termice.

ARTICOLUL 11 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate constructiile vor avea obligativitatea racordarii la retelele publice de utilitati. Costurile cu racordarea obiectivelor de investitii vor fi suportate de catre investitorii privati.

Lucrarile de extindere in zona de interes sau de marire a capacitatii acestor retele publice se vor efectua de catre investitori privati sau de catre autoritatile locale in functie de necesitati.

In cazul in care in zona propusa spre dezvoltare nu exista utilitati se vor realiza sisteme individuale respectand legile aplicabile in vigoare.

ARTICOLUL 12 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se vor asigura spatii verzi amenajate sau plantate cu arbusti in suprafata minima de 20%, procent raportat la suprafata terenului.





S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI

Imprejmuirile vor avea o inaltime maxima de 2.00m pe tot conturul terenului.

Se vor evita imprejmuirile opace si netencuite la limita cu domeniul public.

Soclul opac al imprejmuirilor nu poate depasi inaltimea de 60cm masurat de la cota trotuarului sau terenului natural in functie de situatie.

SECTIUNEA III – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 – PROCENT MAXIM ADMIS DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. maxim admis : 40%

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. maxim admis: 1.2

Aceasta reglementare se va aplica si in cazul extinderii, mansardarii, supraetajarii cladirilor existente sau al adaugarii de noi corpuri de cladire, calculul facandu-se in mod obligatoriu pe intraga suprafata a parcelei, in inteles urbanistic.





GC	Zona pentru gospodarie comunală - CIMITIR
----	---

Regim de înălțime maxim admis : Parter, R.H.max. : 4.00m

P.O.T. maxim = 70%

C.U.T. maxim = 0.70

Retrageri fata de aliniament: minim 5.00m.

Retrageri fata de limitele laterale ale proprietatii : 3.00m.

Retrageri fata de limita posterioara : 5.00m.

Permisuni:

- cimitir
- spatii pentru ceremonii funerare – capela, platforme in aer liber.
- circulatii carosabile
- circulatii pietonale
- lucrari funerare sub si supraterane.
- Platforma depozitare deseuri la minim 1000ml fata de spatiu locuit din intravilanul localitatilor.

Conditionari si restrictii:

- densificarea cimitirelor existente
- in interiorul zonei de protectie sanitara nu se pot amplasa fantani pentru alimentare cu apa potabila
- se interzic lucrari de terasament care pot afecta utilizarea sau stabilitatea drumului si a terenurilor invecinate
- orice constructie sau amenajare care influenteaza functionalitatea cimitirului





C Zona pentru cai de comunicatie

La autorizarea lucrarilor de constructii se vor avea in vedere prevederile legii drumurilor in ceea ce priveste amplasarea constructiilor fata de axul drumului pentru fiecare categorie de drum in parte.

Utilizari admise:

- construirea drumurilor
- lucrari privind functionalitatea sistemului constructiv al drumurilor, accese carosabile si pietonale, pasaje, podete, poduri.
- realizarea acceselor adiacente drumurilor catre constructiile noi

Utilizari interzise:

- orice constructie care, prin amplasare, configuratie sau exploatare, impiedica buna desfasurare a traficului in conditii de siguranta.
- executarea de lucrari care pot dauna stabilitatii drumului sau a sigurantei circulatiei.





UTR 02 - SAT SUDITI

L – ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – in afara zonei construite protejate "ZCP"

Caracterul zonei

Zona este caracterizata de functiunea rezidentiala de densitate mica(predominant locuinte unifamiliale) insotite de anexe si suprafete agricole sau de activitati manufacturiere, de parcelarul de tip rural, dezvoltat in profunzime, cu regim de construire izolat sau cuplat, cu cladiri de locuit de tip traditional,(mai ales case lungi cu latura scurta la strada, asezate in lungul unei laturi a parcelei), retrase sau nu din aliniament.

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI PERMISE

- locuinte individuale, anexe gospodaresti pentru functiunea principala.
- Locuinte semicolective(familiale), cu maximum doua unitati locative pe parcela, unitati suprapuse sau alipite.
- se pot autoriza lucrari de extindere, supraetajare, consolidare si imbunatatire a starii fizice si a aspectului arhitectural.
- se pot autoriza lucrari de dezvoltare a echiparii edilitare in zona.
- Spatii comerciale si servicii in suprafata construita de maxim 200mp arie construita desfasurata.

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Servicii profesionale sau manufacturiere prestate de proprietari/ocupanti, cu urmatoarele conditii:
- Sa se desfasoare in paralel cu functiunea de locuire.
- Suprafata utila ocupata de aceasta sa nu depaseasca 120mp.
- Sa implice maximum 5 persoane.
- Sa nu produca poluare fonica, chimica sau depozitare obiecte vizibile din domeniul public.
- Activitatea(inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii.
- Parcelarea terenurilor in mai mult de 3 parcele se va face conditionat de elaborarea unui plan urbanistic zonal care are reglementari clare cu privire la strazi si retrageri fata de vecinatati.





Funcțiuni de turism cu următoarele condiții:

- Sa nu includa alimentatie publica
- Sa se obtina acordul vecinilor
- Sa nu aiba o capacitate mai mare de 8 camere sau 16 locuri.

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

Locuinte insiruite intrucat nu sunt specifice zonelor rurale sau pe baza documentatiei de urbanism P.U.Z.

Activitati productive poluante.

Depozitari materiale refolosibile.

Platforme precolectare a deseurilor de orice natura.

Activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice.

Activitati de depozitare si en gros, indiferent de suprafata acestora.

SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

Se recomanda ca amplasarea, orientarea si configurarea cladirilor de locuit sa se inscrie in tipologia specifica a zonei.

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

Se considera construibile parcelele noi care indeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) Sa aiba acces direct din drumul local, de exploatare, drum judetean, national, etc.
- b) Lungimea frontului la strada sa fie 12m pentru locuinte cuplate si minim 14m pentru locuinte individuale.
- c) Suprafata parcelei sa fie mai mare sau egala cu 700mp.

Se admit operatiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu conditia ca toate parcelele sa respecte conditiile mai sus mentionate.





ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

In situatiile in care exista alinieri unitare(aceeasi retragere fata de aliniament sau constructia in aliniament pe cel putin doua parcele alaturate si invecinate pe acelasi front cu parcela in cauza) cladirile se vor retrage cu aceeasi distanta fata de aliniament, respectiv se vor amplasa pe aliniament, ca si cladirile alaturate daca este cazul.

In situatiile cu alinieri variabile, cladirile se vor retrage cu cel putin 5.00m retragere fata de aliniament.

Pentru parcelele de colt, retragerea se va realiza fata de ambele aliniamente.

Garajele se vor retrage 6m de la aliniament pentru a permite parcare, in fata acestuia, a unui autoturism.

Limita construtiilor situate in localitate, de o parte si de alta a drumului national se stabileste la minimum 13.00m, masurata din axul drumului, in conformitate cu art.19, alin.4 din O.G.43/1997 republicata, cu completarile si modificarile ulterioare.

Localitatea este definita de tablele indicatoare de localitate.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

In cazul existentei unui calcan vecin, cladirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depasi lungimea calcanului existent cu mai mult de 3m sau nu mai mult de 15m adancimea in adancimea parcelei.

In cazul in care nu exista calcane retragerile minime fata de limitele laterale ale proprietatii: minim 3.00m.

Retrageri minime fata de limita posterioara a proprietatii : minim 5.00m.

ARTICOLUL 7 – CIRCULATII SI ACCESE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista acces direct minim 4.0m la drumurile publice. Prin exceptie, pentru situatii existente se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute de trecere si acces la drumurile publice.





ARTICOLUL 8 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea si parcare a autoturismelor se va realiza in interiorul parcelei..

Necesarul de parcaje:

Locuinte individuale sau semicolective, inclusiv in cazul in care desfasoare activitati liberale, manufacturiere, comert, este de un loc de parcare la 100mp arie construita desfasurata.

ARTICOLUL 9 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regim de inaltime maxim admis : P+2 Etaje

Maxim 10.00m la cornisa de la cota ± 0.00 a cladirii.

ARTICOLUL 10 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul exterior al cladirilor va avea in vedere caracterul specific al zonei in care se vor amplasa obiectivele.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tabla sau tigla ceramica pentru acoperis, tencuieli pentru fatade in culor pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.

Pentru acoperisuri este interzisa folosirea urmatoarelor culori: rosu aprins(RAL 3000), albastru(RAL 5010), galben(RAL 1021), verde aprins(RAL 6029).

La cladirile existente se recomanda pastrarea, replicarea sau valorificarea decoratiilor specifice, ancadramente, cornise, brauri, coloane, tamplarii, imprejmuiiri cu ocazia renovarii sau reabilitarii termice.

ARTICOLUL 11 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate constructiile vor avea obligativitatea racordarii la retelele publice de utilitati. Costurile cu racordarea obiectivelor de investitii vor fi suportate de catre investitorii privati.

Lucrarile de extindere in zona de interes sau de marire a capacitatii acestor retele publice se vor efectua de catre investitori privati sau de catre autoritatile locale in functie de necesitati.

In cazul in care in zona propusa spre dezvoltare nu exista utilitati se vor realiza sisteme individuale respectand legile aplicabile in vigoare.





S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

ARTICOLUL 12 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se vor asigura spatii verzi amenajate sau plantate cu arbusti in suprafata minima de 20%, procent raportat la suprafata terenului.

ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI

Imprejmuirile vor avea o inaltime maxima de 2.00m pe tot conturul terenului.

Se vor evita imprejmuirile opace si netencuite la limita cu domeniul public.

Socul opac al imprejmuirilor nu poate depasi inaltimea de 60cm masurat de la cota trotuarului sau terenului natural in functie de situatie.

SECTIUNEA III – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 – PROCENT MAXIM ADMIS DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. maxim admis : 40%

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. maxim admis: 1.2

Aceasta reglementare se va aplica si in cazul extinderii, mansardarii, supraetajarii cladirilor existente sau al adaugarii de noi corpuri de cladire, calculul facandu-se in mod obligatoriu pe intraga suprafata a parcelei, in inteles urbanistic.





SPP Zona pentru spatii verzi amenajate, perdele de protectie, sport si agrement

Spatiile verzi sunt bine reprezentate in satele componente ale Comunei Gheraseni prin terenurile administrate de primarie (teren de sport si spatii verzi in lungul fronturilor), cat si cele din interiorul gospodariilor.

Regim de inaltime maxim admis : Parter, R.H.max. : 6.00m

P.O.T. maxim = 5%

C.U.T. maxim = 0.05

Retrageri fata de aliniament: minim 5.00m.

Retrageri fata de limitele laterale ale proprietatii : 3.00m.

Retrageri fata de limita posterioara : 5.00m.

Permisuni:

- spatii plantate
- circulatii pietonale din care unele carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate
- Sali de sport, bazine de inot acoperite
- Stadioane, terenuri de sport, bazine de inot in aer liber
- Locuri de joaca pentru copii

Utilizari interzise:

- Se interzic schimbari ale functiunii spatiilor publice verzi.
- Sunt interzise de lucrari de exploatare a terenului care pot duce la degradarea spatiilor verzi.

Pentru constructiile pentru sport si agrement vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, in exteriorul cladirii sau in curti – 20%din suprafata totala a terenului.





C Zona pentru cai de comunicatie

La autorizarea lucrarilor de constructii se vor avea in vedere prevederile legii drumurilor in ceea ce priveste amplasarea constructiilor fata de axul drumului pentru fiecare categorie de drum in parte.

Utilizari admise:

- construirea drumurilor
- lucrari privind functionalitatea sistemului constructiv al drumurilor, accese carosabile si pietonale, pasaje, podete, poduri.
- realizarea acceselor adiacente drumurilor catre constructiile noi

Utilizari interzise:

- orice constructie care, prin amplasare, configuratie sau exploatare, impiedica buna desfasurare a traficului in conditii de siguranta.
- executarea de lucrari care pot dauna stabilitatii drumului sau a sigurantei circulatiei.





UTR 03 - ZONA UNITATI AGRICOLE

A Zona pentru unitati agricole

Terenuri neurbanizate cu destinatia agricola, introduse in intravilan prin documentatii de urbanism.

Criterii economice si ecologice impun pastrarea unei rezerve substantiale de terenuri de productie si unitati agricole in proximitatea intravilanului, capabile sa aprovizioneze din resurse locale si pe trasee scurte pietele locale si produse agricole.

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI PERMISE

- Unitati agricole/ ferme existente.
- Constructii pentru depozitare(depozitare cereale, silozuri cereale)
- locuinte de serviciu pentru personal.
- Spatii destinate conexe activitatilor agricole.

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Constructii pentru unitati agricole, ferme agrozootehnice, functiuni administrative, de depozitare, comert si echipamente legate de functionarea zonei numai in urma unor studii de impact asupra sanatatii populatiei si mediului, cu realizarea masurilor si a zonelor de protectie sanitara pe care acestea le impun.

Extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi permisa cu conditia sa nu se construiasca unitati poluante sau generatoare de riscuri tehnologice.

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

Amplasarea unitatilor de invatamant prescolar, scolar si gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general si a spatiilor pentru sport in interiorul limitelor in care poluarea depaseste concentratia medie admisibila(C.M.A.).

Activitati productive poluante.

Depozitari materiale refolosibile.





Platforme precolectare a deeurilor de orice natura.

Orice functiune care contravine normelor de protectie saunitara si distantelor minime fata de locuintele din intravilanul localitatii conform Ord. 119/2014 privind Normele de igiena si sanatate publica.

SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

Se recomanda ca amplasarea, orientarea si configurarea anexelor agricole, fermelor sa respecte zonele de protectie fata de zonele de locuinte.

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

Se considera construibile parcelele noi care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

- a) Sa aiba acces direct din drumul local, de exploatare, drum judetean, national, etc.
- b) Lungimea frontului la strada sa fie 12m pentru locuinte cuplate si minim 14m pentru locuinte individuale.
- c) Suprafata parcelei sa fie mai mare sau egala cu 1000mp.

Se admit operatiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu conditia ca toate parcelele sa respecte conditiile mai sus mentionate.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor retrage cu cel putin 10.00m retragere fata de aliniament.

Pentru parcelele de colt, retragerea se va realiza fata de ambele aliniamente.

Limita construtiilor situate in localitate, de o parte si de alta a drumului national se stabileste la minimum 13.00m, masurata din axul drumului, in conformitate cu art.19, alin.4 din O.G.43/1997 republicata, cu completarile si modificarile ulterioare.

Localitatea este definita de tablele indicatoare de localitate.





S.C. MEGAPLAN S.R.L.

C.U.I. 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Cladirile vor avea retrageri minime fata de limitele laterale ale proprietatii: minim 3.00m.

Retrageri minime fata de limita posterioara a proprietatii : minim 5.00m.

ARTICOLUL 7 – CIRCULATII SI ACCESE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista acces direct minim 4.0m la drumurile publice. Prin exceptie, pentru situatii existente se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute de trecere si acces la drumurile publice.

ARTICOLUL 8 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea si parcare autoturismelor se va realiza in interiorul parcelei..

Necesarul de parcari este de un loc de parcare la 150mp arie construita desfasurata.

ARTICOLUL 9 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regim de inaltime maxim admis : P+1 Etaje

Maxim 10.00m la cornisa de la cota ± 0.00 a cladirii.

ARTICOLUL 10 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul exterior al cladirilor va avea in vedere caracterul specific al zonei in care se vor amplasa obiectivele.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – panouri sandwich pentru inchideri si acoperis, tencuieli pentru fatade in culor pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.

Pentru acoperisuri este interzisa folosirea urmatoarelor culori: rosu aprins(RAL 3000), albastru(RAL 5010), galben(RAL 1021), verde aprins(RAL 6029).





ARTICOLUL 11 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate constructiile vor avea obligativitatea racordarii la retelele publice de utilitati. Costurile cu racordarea obiectivelor de investitii vor fi suportate de catre investitorii privati.

Lucrarile de extindere in zona de interes sau de marire a capacitatii acestor retele publice se vor efectua de catre investitori privati sau de catre autoritatile locale in functie de necesitati.

In cazul in care in zona propusa spre dezvoltare nu exista utilitati se vor realiza sisteme individuale respectand legile aplicabile in vigoare.

ARTICOLUL 12 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se vor asigura spatii verzi amenajate sau plantate cu arbusti in suprafata minima de 20%, procent raportat la suprafata terenului.

ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI

Imprejmuirile vor avea o inaltime maxima de 2.00m pe tot conturul terenului.

Se vor evita imprejmuirile opace si netencuite la limita cu domeniul public.

Socul opac al imprejmuirilor nu poate depasi inaltimea de 60cm masurat de la cota trotuarului sau terenului natural in functie de situatie.

SECTIUNEA III – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 – PROCENT MAXIM ADMIS DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. maxim admis : 80%

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. maxim admis: 1.6

Aceasta reglementare se va aplica si in cazul extinderii, mansardarii, supraetajarii cladirilor existente sau al adaugarii de noi corpuri de cladire, calculul facandu-se in mod obligatoriu pe intraga suprafata a parcelei, in inteles urbanistic.





C Zona pentru cai de comunicatie

La autorizarea lucrarilor de constructii se vor avea in vedere prevederile legii drumurilor in ceea ce priveste amplasarea constructiilor fata de axul drumului pentru fiecare categorie de drum in parte.

Utilizari admise:

- construirea drumurilor
- lucrari privind functionalitatea sistemului constructiv al drumurilor, accese carosabile si pietonale, pasaje, podete, poduri.
- realizarea acceselor adiacente drumurilor catre constructiile noi

Utilizari interzise:

- orice constructie care, prin amplasare, configuratie sau exploatare, impiedica buna desfasurare a traficului in conditii de siguranta.
- executarea de lucrari care pot dauna stabilitatii drumului sau a sigurantei circulatiei.

V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN

EXTRAVILAN

Pentru suprafetele/perimetrele siturilor arheologice

Utilizari admise:

- culturi agricole care nu depasesc adancimea de sapare a pamantului de 25-30cm si nu necesita deplasarea utilajelor grele.
- Pasunat
- Amenajari de semnalizare si punere in valoare a siturilor sau monumentelor.
- Cercetare arheologica.

Utilizari interzise:

- Araturi mai adanci de 30cm.
- Orice tip de activitati care implica construirea de cladiri, anexe, instalatii, retele, etc. inainte de obtinerea certificatului de descarcare de sarcina arheologica.





Interdicție temporară de construire

Până la cercetarea arheologică preventivă și descarcarea de sarcină arheologică a terenului aferent investiției propuse. Cercetarea arheologică și emiterea certificatului de descarcare de sarcină arheologică se efectuează în condițiile legii.

În extravilanul Comunei Gheraseni este amplasată o conductă suport metalic fibră optică cu instalațiile aferente (camerete, etc.) administrată de S.C. CONPET S.A., conductă componentă a Sistemului Național de Transport al Petrolului, ce aparține domeniului public al statului și este de interes strategic.

Se instituie zona de protecție a conductei un culoar de 5.00m de o parte și de alta a conductei.

Se va solicita avizul S.C. CONPET S.A. pentru avizări ce cuprind documentații de urbanism (P.U.G., P.U.Z., P.U.D.), autorizații de construire (D.T.A.C.), modernizări de drumuri, înființări livezi/paduri/culturi pentru terenurile pe care se află conductă și din zona de protecție a acesteia.

TDA Terenuri cu destinație agricolă

Terenuri cu destinație Agricolă – arabil, pășuni, fanete, pepiniere, etc. – situate pe teritoriul administrativ al comunei, în extravilanul localităților.

Utilizări admise:

- pajisti, fanete
- pasunat, culturi agricole diverse, pepiniere
- exploatarea agricole
- rețele magistrale, cai de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură.

Capitolul VII- Folosirea temporară sau definitivă a terenurilor în alte scopuri decât producția agricolă și silvică, Art. 92 / Legea 18/1991 a fondului funciar prevede următoarele condiții:

(1) Amplasarea construcțiilor de orice fel, definite la art. 91 alin. (2), pe terenuri agricole din extravilan, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice, este interzisă.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), pe terenurile agricole de clasă a III-a, a IV-a și a V-a de calitate, având categoria de folosință arabil, pășune, vii și livezi, precum și pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, situate în extravilan, în baza autorizației de construire și a aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, pot fi amplasate următoarele obiective de investiție:

- a)** care fac obiectul unor proiecte publice și private și pot genera efecte poluante factorilor de mediu;
- b)** care prin natura lor nu se pot amplasa în intravilan, respectiv: cariere, balastiere, gropi de împrumut, gropi de gunoi, refugii montane, refugii în caz de urgență cu infrastructura necesară;





- c)** care servesc activităților pentru protecția animalelor, agricole și/sau serviciilor conexe, respectiv: depozite de îngrășăminte minerale ori naturale, construcții de compostare, silozuri pentru furaje, magazii, șoproane, silozuri pentru depozitarea și conservarea semințelor de consum, inclusiv spațiile administrative aferente acestora, platformele și spațiile de depozitare a produselor agricole primare, adăposturi de animale și exploatații zootehnice/ferme zootehnice, sere, solare, răsadnițe, ciupercării, obiective specifice producerii de energie electrică din surse regenerabile, exclusiv în scopul asigurării energiei pentru consumul propriu al exploatației, amplasate în cadrul fermelor, spații de prelucrare/procesare/comercializare a produselor vegetale și zootehnice, imobile cu destinație agroturistică pentru proiectele cu finanțare din fonduri europene;
- d)** de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;
- e)** anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole definite la pct. 4 din anexa nr. 2 la Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- f)** specifice acvaculturii, cu infrastructura și utilitățile necesare, inclusiv amenajări piscicole/amenajări prin extragere de agregate minerale pe terenuri agricole situate în extravilan;
- g)** cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatații țiteiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor, canalizare și realizarea de surse de apă, puțuri, aducții de apă pentru exploatația agricolă, precum și obiective meteorologice;
- h)** pentru îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, respectiv: irigații, desecări, taluzări, protecția malurilor și altele asemenea;
- i)** infrastructuri de comunicații radio-TV sau telefonie, drumuri publice și private, drumuri tehnologice.
- j)** specifice producerii de energie electrică din surse regenerabile: capacități de producție a energiei solare, energiei eoliene, energiei din biomasă, biolichide și biogaz, unități de stocare a electricității, stații de transformare sau alte sisteme similare care se pot amplasa pe terenurile agricole situate în extravilan, în suprafață de maximum 50 ha.

Utilizari interzise:

- nu se admit constructii pe terenuri de clasa I si II de fertilitate, pe cele cu imbunatatiri funciare.
- autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.





TDF Zona cu destinatie forestiera

Terenuri impadurite situate pe teritoriul administrativ al comunei, in extravilan.

Utilizari admise:

- constructiile necesare intretinerii padurilor, exploatarilor silvice si culturilor forestiere, care se autorizeaza de organele publice de specialitate. La amplasarea acestor constructii se va avea in vedere dezafectarea unei suprafete cat mai mici din cultura forestiera.

Utilizari interzise:

- constructii si amenajari cu exceptia celor prevazute de Codul silvic
- reducerea suprafetei forestiere, proprietate publica si privata.

Regimul silvic

Este necesar a se avea in vedere respectarea regimului silvic, in special cu privire la prevederile art.7 alin.4 dar si eventualele situatii prevazute de Art. 36-44 din Legea nr.46/2008 Codul silvic republicat, cu modificarile si completarile ulterioare.

Pentru autorizarea constructiilor aflate la distante mai mici de 50m de liziera padurilor sunt aplicabile prevederile Art.37, alin.11 din Legea 46/2008 Codul silvic republicat, cu modificarile si completarile ulterioare coroborat cu prevederile Art. 51 din Ordinul nr.694/2016 pentru aprobarea Metodologiei privind scoaterea definitiva, ocuparea temporara si schimbul de terenuri si de calcul al obligatiilor banesti, dupa caz.

C Zona pentru cai de comunicatie

Comuna Gheraseni este strabatuta in extravilan de Drumul National 2C, Drumurile Comunale 241, 156 si de drumurile de exploatare agricola.

In extravilanul comunei Gheraseni se va construi tinand cont de zonele de protectie care sunt in functie de categoria de drum.

Utilizari admise:

- lucrari privind functionalitatea sistemului constructiv al drumurilor, accese carosabile si pietonale, pasaje
- realizarea acceselor adiacente drumurilor catre constructiile noi





Utilizari interzise:

- orice constructie care, prin amplasare, configuratie sau exploatare, impiedica buna desfasurare a traficului in conditii de siguranta.
- executarea de lucrari care pot dauna stabilitatii drumului sau a sigurantei circulatiei.

TDH Terenuri aflate permanent sub ape

Zona terenuri aflate permanent sub ape cuprinde: albia minora a cursurilor de apa, respectiv albia paraului Calmatui.

Albia minora – este suprafata de teren ocupata permanent sau temporar de apa, care asigura curgerea nestingherita, din mal in mal, a apelor la niveluri obisnuite. Albia majora este portiunea de teren inundabila din valea naturala a unui curs de apa.

Utilizari admise:

- lucrari de regularizare si consolidare a malurilor aferente apelor curgatoare
- lucrari de indiguiri si taluzari
- lucrari aferente echiparii tehnico-edilitare: captari, indiguiri pentru acumulari

Utilizari admise cu conditionari:

- lucrari de poduri, lucrari necesare cailor ferate si drumurilor de traversare a cursurilor de apa, cu conditia asigurarii masurilor de aparare impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor si cu respectarea zonelor de protectie a lucrarilor de gospodarie a apelor, cu avizul primarului si al autoritatilor competente in gospodaria apelor.

Utilizari interzise:

- orice fel de constructii in zonele de protectie severa a platformelor meteorologice si ale captarilor de apa.
- lucrari in albie sau exploatarea agregatelor minerale in zonele de aval si amonte ale statiilor hidrometrice, pe o distanta de de 5 ori latimea cursului de apa, masurata la debite medii.

Specialist cu drept de semnatura in urbanism si amenajarea teritoriului

MASTER URBANIST VASILE MILEA

Atestat R.U.R. cu simboluri D3, DZ0, E.

