

PLAN URBANISTIC GENERAL
AL COMUNEI COSERENI

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

VOLUMUL II

BORDEROU

1. FOAIE DE CAPAT
2. BORDEROU
3. MEMORIU
4. ANEXE

Arh. Datcu Dobrin

C U P R I N S

I. DISPOZITII GENERALE

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITATII

- 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**

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- 6. Zone si subzone functionale.**

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

- 7. Continutul Regulamentului**

V. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI DIN EXTRAVILAN

VI. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Schema impartirii intravilanului comunei Cosereni in Unitati teritoriale de referinta (in UTR)- plansa R1. –UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

VII. ANEXE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1 Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul administrativ al comunei Cosereni. Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului administrativ al comunei.

1.2 Prezentul Regulament local de urbanism insoteste Planul urbanistic general al comunei Cosereni si expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale PUG.

1.3 Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale a fost aprobat cu nr.....din.....de catre Consiliul Local al comunei Cosereni pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, republicata in 1996, cu toate modificarile ulterioare.

1.4 Daca prin prevederile unor documentatii ulterioare de urbanism (Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu) pentru parti componente ale localitatii se schimba conceptia generala care a stat la baza Planului urbanistic general aprobat este necesara modificarea Planului urbanistic general, conform legii.

1.5 Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificari ale Planului urbanistic general implicit, ale Regulamentului local de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

2. Baza legala

2.1 La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism s-au avut in vedere in principal de prevederile urmatoarelor acte normative:

- * Codul Civil;
- * Legea fondului funciar nr 18/1991 cu completarile ulterioare;
- * Legea administratiei publice locale nr 69/ 1991 cu completarile ulterioare;
- * Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata, cu completarile si actualizarile la zi;
- * Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- * Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- * Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului;
- * Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- * Legea nr. 7/1996 privind cadastrul imobiliar si publicitatea imobiliara;
- * Legea nr. 26/1996 Codul silvic;
- * Legea locuintei nr. 114/1996 cu completarile ulterioare;
- * Legea apelor nr. 107/1994;
- * Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991, privind formularele, procedura de autorizare si

continutul documentatiilor;

* Ordinul Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena privind modul de viata al populatiei;

* HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

* Ordinul 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al M.L.P.A.T., M.I., M.A.PN., S.R.I. pentru aprobarea precizarilor privind autorizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea constructiilor;

* Ordinul Ministerului Transporturilor nr 46/ 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;;

* Diferite alte reglementari tehnice;

* Planul de amenajare a Teritoriului National - sectiunile I-fV;

* "Carta Verde" privind politica de dezvoltare regionala in Romania, elaborata de catre Guvernul Romaniei si Comisia Europeana;

* Volumul 5 din seria "METODOLOGII CADRU pentru elaborarea documentatiilor de urbanism" - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM".

Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism in conformitate cu conditiile specifice ale comunei Cosereni.

2.2 In cadrul Regulamentului local de urbanism aferent Planului general de urbanism al comunei Cosereni s-au preluat toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

3. Domeniul de aplicare

3.1. Planul urbanistic general al comunei Cosereni impreuna cu Regulamentul local de urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan, cat si in extravilan, in limitele teritoriului administrativ al localitatii intravilanul este format din suprafetele de teren destinate constructiilor si amenajarilor cu caracter urbanistic.

4. Diviziunea teritoriului in UTR-uri

Intravilanul comunei Cosereni se compune din trupul principal si trupuri izolate de intravilan aflate in teritoriul administrative- **situatie existenta** :

TRUP A- TRUP PRINCIPAL – 412.84 HA

TRUP 1 - SEDIU CANTON DRUMURI (ADMINISTRARE DRUMURI NATIONALE)- **0.45 ha**

TRUP 2 - STATIE DE REGLARE-MASURARE GAZE – **0.103 mp**

TRUP 3 - CIMITIR – **3.74 ha**

TRUP 4 - PUD LACUL PERI – AGREMENT – **12.00 ha**

TRUP 5 - STATIE CARBURANTI SI PARC DEZMEMBRARI AUTO FUNCTIUNE SERVICII – **0.90 ha**

TRUP 6 - PUZ STELEA INVEST SRL - FUNCTIUNE DEPOZITARE / SERVICII – **12.26 ha**

TRUP 7 - PUZ SC FOTOELECTRICA SRL - FUNCTIUNE - SERVICII PRODUCERE ENERGIE ELECTRICA DIN SURSE REGENERABILE- **5.23 ha**

TRUP 8 - PUZ PARC FOTOVOLTAIC - FUNCTIUNE - SERVICII PRODUCERE ENERGIE ELECTRICA DIN SURSE REGENERABILE – **11.95 ha**

TRUP 9 - PUZ LOCUINTE - SC SOLE PROPERTIES SRL – **4.22 ha**

TRUP 10 – COMPLEX ZOOTEHNIC PENTRU VACI DE LAPTE – **3.01 ha**

TRUP 11 - PUZ LOCUINTE - ZONA REZIDENTIALA COMANA – **14.08 ha**

TRUP 12 - PUZ 4 LOCUINTE UNIFAMILIALE- **0.40 ha**
TRUP 13 - CURTI CONSTRUCTII - PROP. PRIVATA – **1.96 ha**
TRUP 14 - PLATFORMA DE GUNOI - MANAGEMENT INTEGRAT DESEURI – **0.11 ha**
TRUP 15 - GOSPODARIE DE APA - PUTURI- CAPTARE APA SUBTERANA- **0.50 ha**
TRUP 16 - REZERVOR INMAGAZINARE APA – **0.26 ha**
TRUP 19 – FERMA AGRICOLA – BAZA UTILAJE -**1.075 ha**
TRUP 20 - DOMENIUL PRIVAT AL PRIMARIEI- **111 mp**
TRUP 21 - CURTI CONSTRUCTII - PROPRIETATE PRIVATA- **0.49 ha**
TOTAL SUPRAFATA TRUPURI IN EXTRAVILAN(EXISTENT) = 73.67 HA

Dupa unificarea unor trupuri si extinderea intravilanului SITUATIA PROPUA este:

SUPRAFATA PROPUA PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN **14.48 HA** DIN CARE:

- **0.15 HA** AMPLASAMENT STATIE DE EPURARE - **TRUP 17**
- **3.37 HA** – EXTINDERE TRUP 11 CU - REST T 301 INGLOBARE T12, T20 SI T21
- **10.96 HA** - EXTINDERE TRUP PRINCIPAL DIN CARE :
 - 4.17 HA – ZONA MIXTA AGREMENT, SPORT, LOCUINTE, SPATII VERZI
 - 6.79 HA – LOCUINTE SI DOTARI AFERENTE

TRUP PRINCIPAL PROPU – 436.31 HA (Au fost inglobate T4- Lacul Peri si T15 – Gospodarie de apa)

TOTAL TRUPURI IN EXTRAVILAN – 64.49 MP

TOTAL INTRAVILAN = 501.00 MP

4.1. Intravilanul comunei Cosereni aprobat conform legii si figurat in plansa de REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE a Planului urbanistic general, va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr.7/1996.

Suprafata propusa a intravilanului este formata din vechiul intravilan, o suprafata intrata in intravilan prin prezentul PUG.

4.2. Zonificarea functionala a localitatii se stabileste in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde localitatea si de ponderea acestora in teritoriu, in conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul general de urbanism si este evidentiata in plansa de REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE a Planului urbanistic general; pe baza acestei zonificari se stabilesc conditiile de amplasare si conformare a constructiilor, ce se vor respecta in cadrul fiecărei zone functionale.

4.3. Impartirea teritoriului in unitati teritoriale de referinta se face conform plansei cuprinzand delimitarea (UTR-urilor) care face parte integranta din Regulament; **UTR-ul** este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona a teritoriului cu o functiune predominanta, omogenitate functionala, caracteristici morfologice unitare, sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu.

UTR-ul se delimiteaza prin limte fizice existente pe teren (strazi, limite de proprietate, ape etc.) si poate cuprinde o intreaga zona functionala, mai multe subzone din cadrul aceleia si zone functionale diferite si este suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

TRUP A – SAT COSERENI, trupul principal

UTR 1 – ZONA CENTRALA - cuprinde teritoriul pe care se propune dezvoltarea zonei centrale. Aceasta este delimitată în plan, desfășurându-se in jurul intersectiei DN 2 cu DC 18 si DJ 201, la, in zona in care se gasesc principalele institutii – Primaria, O biserica, un cimitir, Posta, CEC, Camin cultural, Biblioteca, cuprinzind zona administrativa- si zona comerciala. Zona are functiunea mixta comert si predominant- de zonă de locuire. In zona de Sud-Est se gaseste o zona mixta – M1 cu

functiune existenta de Siloz cereal si functiune propusa- zona industrial cu activitati nepoluante si servicii/depozitare.

In vederea accentuării caracterului de zonă centrală, se propune dezvoltarea de dotări de interes public, sau locuințe P+ 1, P+2 cu dotări la parter. Se impune si îmbunătățirea calității locuirii si modernizarea străzilor si prevederea de spatii publice de agrement.

UTR 2- situat în partea de vest a localitatii ,de-a lungul DN 2 care imparte localitatea in doua zone.UTR-ul este delimitat la Nord, si Nord Vest de limitele intravilanului, la Vest de str. Cerbului, respective UTR 10- Cartierul Patrima, la Sud de DC 18, respectiv str. Unirii si UTR 1- Zona Centrala, iar la Est de DN 2, respectiv UTR 3. Funcțiunea predominantă a zonei este locuirea, în clădiri individuale P, P+1,2. In zonă se mai găseste Scoala, Gradinita, Dispensar uman si veterinar, un stadion, o biserica, **Monumentul eroilor din primul razboi mondial, monument funerar ce este propus pentru clasare**, Moara, si diverse magazine- comert si servicii,. De asemenea la limita de Est a zonei, respective a intravilanului se gasesc gospodaria de apa si cele 2 puturi forate pentru sistemul de alimentare cu apa al satului. Fata de acestea s-a instituit o zona de protective sanitara severa de 50 m. Se propune păstrarea funcțiunii dominate de locuire si dezvoltarea unor activitati de servicii- comert, in special de- a lungul DN 2, calea rutiera principala din localitate.

UTR 3 –cuprinde toată partea de EST a satului Cosereni, delimitata la Sud UTR 1 – Zona Centrala si DJ 201, la Vest de DN 2, la Nord de limita intravilanului, la Est de limita intravilanului si de UTR 7. Funcțiunea predominantă a zonei este locuirea, în clădiri individuale P, P+1. In partea de Nord a acestui UTR se gaseste piata agroalimentara a comunei Cosereni, unul din obiectivele principale din aceasta localitate. Se propune păstrarea funcțiunii dominate de locuire si dezvoltarea unor activitati de servicii- comert, in special de- a lungul DN 2, calea rutiera principala din localitate.

UTR 4 –se afla la Sud de DC 18 . Delimitarea acestui UTR se face astfel: La Sud – limita intravilanului , la Vest – str. Cerbului – UTR 10- Cartier Patrima, la Est UTR 1- Zona Centrala si DN 2, la Nord DC 18 - str. Unirii si UTR 1 – Zona Centrala. **UTR 4** are ca functiune predominant locuirea. In acest UTR ezista o zona neparcelata pentru care se propune realizarea unui PUZ pentru clarificarea solutiei urbanistice in vederea construirii daca se va dori. Se propune pastrarea functiunii dominante-locuirea.

UTR 5- Zona mixta unitati agroindustriale cu activitati nepoluante, servicii/depozitari. Acest UTR se dezvolta pe amplasamentul fostului IAS din localitate. Se afla in interiorul **UTR 6**, in partea de Sud-Est a comunei. Delimitarile lui sunt: la Nord str. Plopului, respectiv **UTR 6**, la Est, Sud si Vest – **UTR 6**.

UTR 6- se afla in zona de Sud a localitatii in partea dreapta a DN 2. Delimitarile pentru UTR 6 sunt: la EST – DN 2 si Zona Centrala – UTR 1, la Nord Zona Centrala UTR1 si DJ 201- str. Stadionului, la Est limita intravilanului si UTR 8. Functiunea predominanta a zonei este locuirea. In acest UTR se mai gasesc un depozit de material de constructii, un stadion si alte diverse unitati de comert/servicii. Se propune pastrarea functiunii dominante – locuirea.

UTR 7 – se afla in partea de Est a localitatii la Nord de DJ 201- str. Stadionului. Este o zona neconstruita pentru care se propune realizarea unui PUZ pentru clarificarea solutiei urbanistice. Ca functiune propusa – locuire. Delimitarea acestui UTR se face in felul urmator: la Nord – Limita intravilanului, la Est – limita intravilanului, la Sud – DJ 201 – str. Stadionului, respectiv UTR 8, iar la Vest UTR 3. La limita de Sud Est a acestui UTR se gaseste gospodaria de apa unde se afla puturile forate pentru sistemul de alimentare cu apa al localitatii. Fata de acestea s-a instituit o zona de protectie sanitara severa de 50 m.

UTR 8 – se afla in partea de Est a localitatii la Sud de DJ 201- str. Stadionului. Este o zona neconstruita pentru care se propune realizarea unui PUZ pentru clarificarea solutiei urbanistice. Ca functiune propusa – locuire. Delimitarea acestui UTR se face in felul urmator: la Sud – Limita

intravilanului, la Est – limita intravilanului, la Nord – DJ 201 – str. Stadionului, respectiv UTR 7, iar la Vest UTR 6.

UTR 9 – se afla in partea de Sud a localitatii si cuprinde (prin inglobarea TRUP 4) Lacul Peri. Aici se propune a se dezvolta o zona mixta de agrement si locuire de vacanta., se recomanda, de asemenea intocmirea unui PUZ pentru clarificarea solutiei urbanistice, fiind partial, o zona noua introdusa in intravilan. Delimitarile acestui UTR sunt: la Nord- UTR 6, la Vest, Sud si Est – limita intravilanului.

UTR 10 – Cartierul Patrima, se afla in partea de Vest a localitatii, si se dezvolta de o parte si de alta a DC 18- str. Unirii. Delimitarile acestui UTR sunt: la Vest, Nord si Sud – limita intravilanului, la Est – str. Cerbului, respectiv UTR 2 si UTR 4. Functiunea predominanta a zonei este locuirea, aici se mai gasesc 1 gradinita, 1 biserica si 2 cimitire, precum si cateva unitati de comert. Propunem sa se mentina functiunea predominant, dar sa se dezvolte si zona de servicii, activitate deficitara in UTR 10.

UTR 11- TRUP IZOLAT T 3- se afla in partea de Sud a trupului principal in partea stanga a DN 2. Functiunea – gospodarie comunala- cimitir. Se mentine functiunea actuala.

UTR 12 – TRUP IZOLAT T5- se afla in partea de Sud a UAT Cosereni, pe partea stanga a DN 2 cu acces din acesta. Functiune servicii- Dezmembrari auto si statie carburanti. Se mentine functiunea actuala.

UTR 13 TRUP IZOLAT T6- se afla la sud de UTR 12 – T5, pe partea stanga a DN 2 cu acces din acesta. Functiune mixta – industrie nepoluanta, depozitari servicii. Investitie nerealizata deocamdata. Trupul independent este rezultatul unui PUZ aprobat si preluat in prezenta documentatie. Se mentine functiunea actuala.

UTR 14 TRUP IZOLAT T7- se afla la sud de UTR 13 – T6, pe partea stanga a DN 2 cu acces din acesta. Functiune servicii – parc fotovoltaic- investitie nerealizata deocamdata. Trupul independent este rezultatul unui PUZ aprobat si preluat in prezenta documentatie. Se mentine functiunea actuala.

UTR 15 TRUP IZOLAT T9- se afla la vis a vis de UTR 14 – T7, pe partea dreapta a DN 2 cu acces din acesta. Functiune locuire – parcelare, investitie nerealizata deocamdata. Trupul independent este rezultatul unui PUZ aprobat si preluat in prezenta documentatie. Se mentine functiunea actuala.

UTR 16 TRUP IZOLAT T8- se afla la sud de UTR 14 – T7, pe partea dreapta a DN 2 cu acces din acesta. Functiune servicii – parc fotovoltaic- investitie realizata. Trupul independent este rezultatul unui PUZ aprobat si a unei autorizatii de constructie -preluat in prezenta documentatie. Se mentine functiunea actuala.

UTR 17 TRUP IZOLAT T10- se afla in zona de Sud-Vest a UAT. Functiune unitate agricola – ferma vaci de lapte- investitie realizata. Trupul independent este rezultatul unui PUZ aprobat si a unei autorizatii de constructie -preluat in prezenta documentatie. Se mentine functiunea actuala.

UTR 18 – TRUP IZOLAT T19- se afla in zona de Sud-Vest a UAT la granita cu UAT Movilita, pe malul lacului Comana. Functiune unitate agricola – baza utilaje- investitie realizata. Trupul independent este un trup mai vechi care apartinea unitatilor agricole de stat prezente pe teritoriul comunei Cosereni -preluat in prezenta documentatie. Se mentine functiunea actuala.

UTR 19 – TRUP IZOLAT T11- se afla in zona de Sud-Vest a UAT –ului, pe malul lacului Comana si in vecinatatea UTR 18 si UTR 17. Functiune locuire si dotari complementare – PUZ ZONA REZIDENTIALA COMANA -investitie realizata partial si o extindere a intravilanului de-a lungul malului drept a lacului Comana care inglobeaza mai multe trupuri independente si lotaziri existente-. Trupul independent este rezultatul unor PUZ-uri aprobate, a inglobarii unor trupuri independente existente si a extinderii , la cererea autoritatii locale, pentru unificarea zonei – preluat in prezenta documentatie. Se mentine functiunea propusa

UTR 20 – TRUP IZOLAT T13- se afla la limita de Nord est a lacului Comana si este partial in zona de protectie a siturilor arheologice prezente in zona. Este un trup existent care a apartinut fostelor

unitati agroindustriale de stat de pe teritoriul localitatii. Actualmente este proprietate private si are functiune de locuire. Se propune mentinerea functiunii actuale.

UTR 21 – TRUP IZOLAT T2- SRMG – statie de reglare masurare gaze – se afla in apropierea trupului principal in partea de vest a acestuia si langa DC 18 spre Dridu. Functiune- dotari tehnico edilitare. De aici se va face alimentarea comunei cu gaze natural. Se mentine functiunea actuala.

UTR 22 – TRUP IZOLAT T17 – amplasament propus Statia de Epurare pentru sistemul de canalizare al localitatii. Amplasamentul propus se afla in zona de Nord – Vest a trupului principal. Functiune-dotari tehnico edilitare. Se mentine functiunea actuala. Fata de aceasta s-a impus o zona de protective sanitara de 300 m.

UTR 23- TRUP IZOLAT 1- CANTON DRUMURI – In administrare CNADR - se afla la Nord de trupul principal – pe DN 2. Functiune – servicii – sediu zonal administrare DN. Se mentine functiunea actuala.

UTR 24 – TRUP IZOLAT T 14 – se afla in zona de Est a trupului principal. Functiune gospodarie comunala – platform de gunoi de grajd – obiectiv realizat in system management integrat al deseurilor. Se mentine functiunea actual. Fata de acest obiectiv s-a instituit o zona de protective sanitara de 200 m.

UTR 25 – TRUP IZOLAT T16- se afla in zona de Sud – Est a trupului principal – gospodaria de apa cu bazinele de inmagazinare propuse. Functiune dotari tehnico-edilitare. Se mentine functiunea actuala. Fata de aceasta s-a instituit o zona de protective sanitara severa de 50 m.

UTR 26- PROPUNERE CLASARE MONUMENT DE FOR PUBLIC – Monument inchinat eroilor din primul razboi mondial. Se afla in partea de Nord- Vest a trupului principal , in interiorul UTR 2. Utr-ul se constitue ca zona de protectie a acestui monument si include parcela pe care este edificat acesta. Vecinatatile acestuia sunt : La Nord- Stadion, la Est – str. Eroilor, la Sud- str. Gradinitei, La Vest- parcela locuire+ comert.

În incintă: sunt permise spații publice amenajate, plantate /libere; vor fi protejate toate palierele de vizibilitate spre și dinspre monumentul istoric; se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care scot din scară monumentul istoric și obturează vizibilitatea;

- Zona de protecție a monumentului istoric:

Sunt admise următoarele tipuri de activități: locuire și activități complementare; administrație publica; învățământ, cultură și culte, agrement și petrecerea timpului liber, inclusiv spații publice amenajate, plantate /libere.

Utilizări interzise: activități industriale și alte activități care generează noxe (zgomot, fum, supraîncărcarea anormală a rețelelor, etc), activități de depozitare și comerciale en-gros.

Intervenții:

- volumele nou edificate nu vor obtura vizibilitatea sau accesul la monumentele istorice;

- vor fi protejate toate palierele de vizibilitate spre și dinspre monumentul istoric;

- se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care scot din scară monumentul istoric;

- aspectul exterior al clădirilor: volumetrie simplă, utilizarea materialelor de bună calitate, inclusiv la împrejmuiri;

- regim de înălțime maxim: P+1;

- se recomandă menținerea modului tradițional de ocupare al parcelei;

5. Dispozitii generale la nivelul teritoriului cuprins in intravilanul propus al comunei

Autorizarea interventiilor urbanistice in intravilan urmeaza sa se supuna prevederilor Planului Urbanistic General al Comunei Cosereni si Regulamentului Local de Urbanism.

In cazuri speciale: lotizari noi, solicitari de derogari de la prevederile prezentului regulament, amenajari speciale, este necesar a se elabora Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu pentru

terenul respectiv.

La eliberarea Certificatului de Urbanism si a Autorizatiilor de Construire pe baza P.U.G., este necesar a se tine seama de urmatoarele conditii de ordin general:

- incadrarea cererii solicitantului in functiunea dominanta a zonei; protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de interes public de toate categoriile;
- respectarea dispozitiilor prezentului regulament privind regimul de aliniere, regimul de inaltime, materialele de constructie, etc;
- respectarea prevederilor prezentului regulament privind zonele de protectie a monumentelor;
- respectarea dispozitiilor prezentului regulament privind regimul de construire pentru amplasamente aflate in zonele cu tesut constituit (zone construite), dar aflate in zona inundabila;
- de asemenea, derogari de la prevederile prezentului regulament se admit in cazuri bine justificate datorate naturii terenului, configuratiei parcelelor sau caracterului constructiilor invecinate, cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul aparatului propriu al Consiliului Judetean.

6. Conditii si masuri urbanistice privind amenajarea complexa a localitatilor comunei Cosereni

Prin Regulamentul Local de Urbanism se stabilesc conditiile si masurile urbanistice privind amenajarea complexa a localitatilor, tinand seama de:

- promovarea lucrarilor si operatiunilor urbanistice care contribuie la organizarea structurii localitatilor;
- promovarea lucrarilor si implementarea proiectelor cu caracter major, finantate din programe europene, aflate in curs de derulare sau propuse pentru etapele urmatoare;
- respectarea zonificarii teritoriului localitatii, urmarindu-se functiunile dominante stabilite si relatiile intre diversele zone functionale;
- limitele intravilanului si folosirea rationala a teritoriului;

7. Desaturarea activitatii de construire

Activitatea de construire in cadrul localitatii se va desfasura:

- pe terenuri libere rezervate pentru anumite functiuni;
- pe amplasamente situate in interiorul fondului construit existent, degradat fizic si moral (unitatile agro-industriale vechi, amenajarile industriale parasite), prin restructurarea terenurilor;
- pe terenuri aflate in interiorul fondului construit existent, prin renovarea acestuia
- pe terenuri aflate in zone cu functiuni dominant rezidentiale sau partial agricole (zonele centrale ale insulelor), aflate in intravilanul comunei, in conditiile asigurarii accesului carosabil la loturi;

8. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor la nivelul localitatii

La realizarea constructiilor se vor avea in vedere reguli de baza privind ocuparea terenului, reguli cuprinse in actele normative in vigoare, care stabilesc - direct sau indirect - utilizarea si ocuparea terenurilor in intravilanul localitatilor.

Se vor avea in vedere:

- pastrarea si protejarea mediului natural si a mediului construit, precum si depistarea si diminuarea surselor de poluare in scopul imbunatatirii factorilor de mediu;
- conservarea, restaurarea, reabilitarea si protejarea patrimoniului construit;
- protejarea zonelor cu valoare ambientala, peisagistica, ecologica si sanitara;
- securitatea constructiilor;
- respectarea interesului public;
- apararea civila in cazul unor calamitati naturale.

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

8.1.1 Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art.3 din Regulamentul general de urbanism; terenurile agricole din extravilan sunt evidentiata in plansa de INCADRARE in TERITORIUL ADMINISTRATIV a Planului urbanistic general.

Utilizarea pentru constructii a terenurilor din extravilan, in limitele teritoriului administrativ al comunei Cosereni se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 (republicata) și a Legii nr. 18/1991. Amplasarea constructiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I si II de calitate, pe cele amenajate cu imbunatatiri funciare, precum si plantate cu vii si livezi este interzisa.

La autorizarea oricarui fel de constructie in extravilan se vor avea in vedere prevederile Ordinului nr.34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MAPN, MAI si SRI pentru aprobarea Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului.

8.1.2 Schimbarea destinatiei terenurilor agricole din intravilan in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile art. 4 din Regulamentul general de urbanism; destinatia acestor terenuri se reprezinta in plansa de REGLEMENTARI ale Planului Urbanistic General al comunei Cosereni.

8.1.3 Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa, precum si in zonele de protectie a platformelor meteorologice se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art.7 din Regulamentul general de urbanism.

Alimentarea cu apa potabila a localitatilor se realizeaza din surse subterane.

In functie de conditiile locale, se instituie zonele de protectie sanitara cu regim sever, ale captarilor de apa din surse subterane, astfel incat sa fie excluse orice posibilitate de poluare.

In zonele lipsite de lucrari de consolidare si amenajare a malurilor se recomanda autorizarea constructiilor in afara albiilor majore ale apelor, cu exceptiile prevazute de lege.

8.1.4 In lista monumentelor istorice din România actualizată, anexă la Ordinul Ministrului Culturii, nr. 2.361/2010, publicat în Monitorul Oficial al României, anul 178 (XXII), Nr. 670 bis, vineri 1 octombrie 2010, si având un caracter oficial și legal, nu exista nici un monument istoric pe raza comunei Cosereni.

Singurele monumente istorice de grupă valorică A sunt cele 2 situri arheologice, precum și cel de grupă valorică B, asupra căropra s-au instituit zone de protecție . De asemenea, In studiul Arheologic si istoric au fost propuse valori de patrimoniu construit local, precum și propunerea de clasare a unui monument istoric memorial inchinat eroilor din Primul război mondial.(vezi plansa Reglementari Urbanistice – zonificare U 3)

IN CONDITIILE IN CARE SE DESCOPERA INDICII CARE AU LEGATURA CU SITURILE ARHEOLOGICE, INDICII SEMNALATE DE CATRE CONSTRUCTORII IN URMA LUCRARILOR DE AMENAJARE SI CONSTRUIRE, AUTORITATILE LOCALE AU DATORIA SA ANUNTE AUTORITATEA COMPETENTA IN DOMENIU SI SA URMEZE PROCEDURA LEGALA SPECIFICA.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea prevederilor art. 9 din Regulamentul General de Urbanism;

Patrimoniul cultural national construit este alcatuit din bunuri sau ansambluri de bunuri imobile care prezinta valoare din punct de vedere arheologic, istoric, arhitectural, religios, urbanistic, peisagistic sau tehnico-stiintific, considerate monumente istorice (Legea 422/2001 cu completarile sale).

Zonele de protectie a monumentelor istorice se stabilesc pe baza studiilor de specialitate. In zonele protejate sunt permise toate tipurile de constructii compatibile cu specificul zonei in care sunt amplasate, cu conditia respectarii prescriptiilor continute in avizele conforme ale organelor publice centrale specializate, in cazul zonelor care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes national declarate ca atare.

In zonele de patrimoniu construit de interes local, delimitate, autorizarea constructiilor se face cu respectarea stricta a avizelor MLPAT si Ministerului Culturii.

Sunt interzise orice fel de constructii si amenajari care, prin functiune, configuratie arhitecturala sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerenta tesutului urban existent sau afecteaza valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia.

In sprijinul masurilor de protectie a vizibilitatii obiectelor si zonelor pot fi utilizate atat prevederile art. 18 din O.G. nr. 68/1994 cat si art. 622 din Codul Civil.

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

8.2.1. 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, conductelor de gaze, petrol, apa, canalizare, cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 11 din Regulamentul general de urbanism.

Riscurile tehnologice sunt factori generatori de accidente majore datorate activitatii umane.

Se pot autoriza toate tipurile de constructii cu conditia respectarii servitutilor de utilitate publica (existente sau propuse, pentru retele tehnico-edilitare, cai de comunicatie etc. precum si a exigenjelor Legii nr. 10/1995.

Sunt interzise toate tipurile de constructii amplasate in zonele de protectie sanitara, in zonele cu servituti pentru lucrarile publice si in vecinatatea depozitelor de combustibili si material explozibile, etc.

8.2.2 . Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica si a constructiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publica, se face in conditiile respectarii prevederilor art. 16 din Regulamentul general de urbanism.

8.2.3 Constrangerile legale de disfunctionalitati ale echiparii tehnico-edilitare sau lipsa acesteia, precum si asigurarea echiparii edilitare se reprezinta in plansele de ECHIPARE TEHNICO- EDILITARA ale Planului urbanistic general al comunei Cosereni.

In vederea asigurarii echiparii tehnico-edilitare, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile art. 13 din Regulamentul general de urbanism.

Pe terenurile asupra carora s-a instituit servitute de utilitate publica (protectia sanitara a surselor, retelelor, statii de epurare etc.), construirea se face in conditiile respectarii prevederilor art. 16 din Regulamentul general de urbanism.

9. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor- prescriptii generale

9.1 Drumuri si accese

a.Reteaua de drumuri si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care reglementeaza acest domeniu (, OG 43/1997 REVIZUITA, Codul civil,Regulament de Urbanism).

In cazul comunei Cosereni (localitate care se afla pe traseul drumului national DN 2) se va tine cont de urmatoarele cerinte cuprinse in **OG 43/1997** – privind regimul drumurilor republicata :

Cap 2 - Administrarea drumurilor

Secțiunea I- Suprafețele de teren aferente drumurilor public

ART. 16 (1) **Zonele de siguranță** sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea. Limitele zonelor de siguranță a drumurilor, podurilor și viaductelor, în cale curentă și aliniament, sunt prevăzute în anexa nr. 1.

(2) Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranță este interzisă

ART. 17 (1) **Zonele de protecție** sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului. Limitele zonelor de protecție sunt prevăzute în anexa nr. 1.

(2) Zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:

- a) neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- b) executarea de construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- c) executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului, siguranța circulației sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață;
- d) lucrări de defrișare de păduri de pe versanții împăduși adiacenți drumului; pentru astfel de lucrări, administratorul domeniului silvic va solicita acordul administratorului drumului.

ANEXA 1 Limitele zonei drumului

a) Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambler;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

b) Zonele de siguranță ale podului, care includ și suprafețe de teren aflate sub pod, sunt:

- 10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampa de acces face parte integrantă din pod);
- la limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10 m (rampa de acces face parte integrantă din pod).

c) Zonele de siguranță ale drumurilor cu versanți (defilee) cu înălțimea mai mare de 30 m se consideră la partea superioară a taluzului versantului.

d) Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, conform tabelului următor:

CATEGORIA DRUMULUI	Autostrazi	Drumuri nationale	Drumuri judetene	Drumuri comunale
Distanța de la marginea	50	22	20	18

exterioră a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului (m)				
--	--	--	--	--

e) Zona drumului reprezintă distanța de la axul drumului până la marginea exterioră a zonei de protecție.

ART. 18 (1) Deținătorii terenurilor din vecinătatea drumurilor publice sunt obligați ca în perioada 1 noiembrie - 31 martie a fiecărui an să permită instalarea pe aceste terenuri a panourilor de apărare a drumului contra înzăpezirii, fără a percepe vreo chirie.

(2) Realizarea prevederilor alin. (1) trebuie să nu împiedice executarea lucrărilor agricole și să nu producă degradări culturilor de pe aceste terenuri.

ART. 19 (1) Zona străzilor include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi care separă sensurile de circulație, piste pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora. Pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin șanțuri sau rigole amenajate.

(2) Consiliile locale vor asigura, în intravilan, condițiile de deplasare a pietonilor și cicliștilor, prin amenajări de trotuare și piste.

(3) Zonele de siguranță și de protecție în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, cu avizul administratorului drumului.

(4) **Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale.**

(5) Asigurarea distanțelor minime, stabilite conform prevederilor alin. (4), constituie prescripție tehnică imperativă pentru organele administrației publice locale cu competențe în activitatea de urbanism, amenajarea teritoriului și autorizarea lucrărilor de construcții, cu consultarea administratorului drumului.

(6) Extinderea intravilanului localității în lungul drumului național, cu excepția sectoarelor de drum aflate între indicatoarele rutiere de intrare/ieșire în/din localitate, se poate face numai cu condiția realizării de drumuri colectoare paralele cu drumul național, care să preia traficul generat de obiectivele locale și care să deașeze în drumul național numai în intersecții amenajate conform normativelor tehnice în vigoare. Drumurile colectoare vor fi prevăzute cu facilități și pentru traficul pietonal, pentru bicicliști, inclusiv pentru persoanele cu handicap locomotor.

Secțiunea a III-a- Proiectarea și execuția lucrărilor de drumuri

ART. 27*)(4) Se interzice amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții.

ART. 46 (1) Pentru realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții sau activități comerciale, căi de acces, amenajări sau instalații în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, sunt obligatorii, pe lângă autorizația de construire, după caz, acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces în zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv.

ART. 47 (1) Pentru evitarea congestionării traficului în **afara localităților** se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de **50,0 m** de la marginea părții carosabile în cazul autostrăzilor, al drumurilor expres și al drumurilor internaționale "E", respectiv de **30,0 m** pentru celelalte drumuri de interes național și județean. Prin

construcții care generează trafic suplimentar se au în vedere unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip showroom, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice.

(5) Construcțiile prevăzute în afara localităților și care nu se încadrează în categoria celor care generează trafic suplimentar, așa cum acestea sunt definite la alin. (1), se vor amplasa în afara zonei de protecție a drumului.

b. Toate cladirile trebuie sa aiba in mod obligatoriu asigurat accesul carosabil dintr-o cale de circulatie publica, in conditii care sa faca posibila actiunea in bune conditii a mijloacelor de interventie in caz de incendiu. In cazul cladirilor cu fronturi continue din zonele centrale, din zonele mixte sau din zonele cu locuinte colective, se va asigura accesul carosabil pentru autospeciale fie direct din circulatia publica, fie printr-un acces de serviciu semipublic situat in lungul fatadei posterioare.

c. parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **3.0 m** dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate. In cazul parcelelor izotate in interiorul insulelor, acestea sunt neconstruibile pana la obtinerea dreptului de trecere conform prevederilor Codului Civil.

d. In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

e. Pentru zonele de activitati economice / comerciale accesese se vor dimensiona astfel incat sa fie asigurata intrarea mijloacelor grele de transport auto.

9.2 Echiparea tehnico-edilitara

a. Cladirile vor fi racordate in mod obligatoriu la toate tipurile de retele tehnico-edilitare existente in zona si vor avea prevazuta posibilitatea de racordare la retelele publice proiectate. In cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa.

b. Activitatile de productie sau cele agroindustriale vor respecta reglementarile in vigoare privind preepurarea apelor uzate industriale.

c. Cladirile aflate in zonele de restrictii ale traseelor retelelor majore de echipare teritoriala (LEA IIOKV, LAS IIOKV) vor respecta prevederile normativelor in vigoare.

d. In zonele de extindere a intravilanului, acolo unde exista conducte magistrale de gaze, titei, retele electrice, lucrari de imbunatatiri funciare etc, se va avea in vedere obtinerea avizelor necesare amplasarii unor constructii noi.

e. Propunerile de dezvoltare a lucrarilor tehnico edititare vorfi corelate cu programele de dezvoltare.

9.3 Forma si dimensiunile terenului

a. Se vor mentine actualele parcele, in special in zonele unde dimensiunile acestora si trama stradala determina caracterul specific al zonei.

b. In caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate incat sa permita amplasarea cladirilor in bune conditii (insorire, vanturi dominante, etc.) si cu respectarea prevederilor legate.

c. Latimea parcelelor in caz de reparcelare nu va fi mai mica de 12 m si mai mare de 20 m (intrucat latimile prea mari determina o folosire neeficienta a retelelor tehnico-edilitare).

9.4 Amplasarea constructiilor in teren

a. Retragerile minime obligatorii fata de aliniament:

- Cladirile vor fi dispuse fata de aliniament la o distanta minima admisibila, daca retragerea este indicata in planul unitatilor teritoriale de referinta, dar nu mai mica de :

- Min 3m pe strazile principale cu 2 benzi
- Min 3 m pe strazile cu 4 benzi de circulatie (categ II, daca e cazul);

Pozitionarea cladirilor fata de aliniament va tine seama de prevederile OG 43/1997 republicata cu respectarea zonelor de siguranta si de protectie ale drumurilor (**vezi cap. 9.1. Drumuri si accese**)

- Dispunerea cladirilor pe aliniament este permisa doar in zonele in care regimul de construire este la aliniament;
- Pe arterele unde se propun largiri ale zonei carosabile retragerile minime obligatorii sunt precizate fata de aliniamentul propus;
- Retrageria cladirilor de productie din zonele de activitati vor respecta retragerile existente fata de aliniament conform documentatiilor elaborate pentru obtinerea autorizatiilor de construire, dar nu mai putin de 6.0 m.
- La parcelele de colt situate la intersectia unor strazi principale retragerile minime fata de aliniament vor fi majorate cu min 1.5m;

b. Retragerile minime obligatorii fata de limitele laterale si limitele posterioare de parcela:

- Pentru toate cladirile se impune o distanta minima obligatorie fata de o limita laterala a parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 3m; iar pentru cealalta limita respectarea Codului Civil, resp. art . 612.

- Exceptie: in cazul in care parcela este limitata lateral de doua calcane, iar cladirea propusa se lipeste pe cele doua calcane formand un front continuu;

- Exceptie: in cazul in care parcela este limitata pe o singura latura de calcanul unei cladiri invecinate, noua constructie se va lipi in mod obligatoriu de calcanul existent si va respecta fata de cealalta latura distanta minima egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3m;

- Exceptie: in zonele de locuit cu loturi configurate ce au adancimea mare, nu se va admite ca limita posterioara a constructiilor de locuinte sa fie la mai mult de 27m de aliniament, atunci cand lungimea lotului depaseste 30m;

- Cladirile de productie fie se alipesc unui calcan existent, fie se retrag fata de limitele parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4m, in afara cazului in care parcela invecinata este ocupata de locuinte, caz in care distanta minima se majoreaza la 6m;

- Se interzice cuplarea cladirilor de productie cu cladiri de locuit, chiar daca vor ramane vizibile dinspre strada calcanele acestora.

c. Distanțe minime admisibile între cladirile de pe aceeași parcela:

- In cazul construirii mai multor corpuri distincte de cladiri pe aceeași parcela, distanțele minime dintre acestea vor fi egale cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai puțin de 3.0 m;

- Exceptie: in cazul zonelor mixte sau de productie, atunci cand nu sunt prescriptii tehnice speciale, distanta minima între diferite corpuri de cladire va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai puțin de 4.0 m; distanta se poate reduce și la un sfert din inaltimea la cornisa, dar nu mai puțin de 4.0 m daca fatadele opuse nu au usi de acces, iar spatiile interioare nu sunt destinate unor activitati care sa necesite iluminat natural; Distanțele dintre cladirile de pe aceeași parcela vor respecta prevederile referitoare la distanțe de siguranță la incendiu specifice funcțiilor respective.

9.5 Regim de construire, conformare imprejmuiri, spatii libere

a. Regim de inaltime

- Se va respecta inaltimea medie a cladirilor invecinate;
- Depasirea regimului de inaltime sau impunerea unui regim minim de inaltime se pot face conform prescriptiilor pentru subzona functionala din care face parte cladirea ce urmeaza a se realiza;
- Limitarea regimului de inaltime se poate datora necesitatilor tehnologice sau de productie.

b. Calitatea constructiilor

- Constructiile se vor realiza din materiale durabile atat pentru securitatea populatiei, cat si pentru aspectul rural si calitatea locuirii;
- Toate cladirile publice se vor supune avizarii ISU in ceea ce priveste necesitatea realizarii de adpaosturi civile si al securitatii la incendiu;

c. Aspectul exterior al cladirii

- Se va respecta caracterul general al zonei si armonizarea cu aspectul cladirilor invecinate (materiale, goluri, registre de inaltime, detalii de arhitectura, conformarea invelitorii etc);

d. Parcaje

- Toate parcajele se vor asigura in afara drumurilor publice si vor fi dimensionate in conformitate cu normele de parcare valabile in momentul cererii autorizatiei de construire;
- Toate parcajele care depasesc 20 de locuri (parcajele schelelor de petrol) vor fi imprejmuite cu gard viu si vor avea cate un arbore la 4 locuri de parcare.

e. Imprejmuiri

- Se recomanda ca administratia locala, pe baza folosirii unor material accesibile, sa stabileasca modele de imprejmuiri pentru orientarea locuitorilor si asigurarea unei imagini de calitate dinspre circulatiile publice;
 - Se recomanda ca fiecare cladire sau grup de cladiri care au amenajari comune sa aiba marcata limita terenului
- Pentru zonele de locuinte individuate gardul spre strada va avea partea inferioara opaca pana la inaltimea de 0.40 m si o parte transparenta pana la inaltimea de 2.00 m;
 - Gardurile dintre proprietati vor avea inaltime de min 1.60 m ;
 - Pentru zonele de activitati se recomanda garduri transparente, cu baza opaca de 0.40m si inaltime totala de 2.20 m, dublate de gard viu compact si garduri opace laterale si posterioare de 2.20-2.60m.

f. Spatii libere plantate

- Se recomanda ca in spatiile neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea in viitor a unor obiective de utilitate publica, sa se asigure amenajarea de spatii verzi;

- Se recomanda plantarea a cel puțin 1 arbore la fiecare 100mp teren liber pentru zona rezidentiala și cel puțin 1 arbore la fiecare 200mp teren liber în zonele mixte sau de producție;
- Se va solicita în mod obligatoriu indicarea în planul care însoțește cererea de autorizație de construire, modul de tratare a spațiilor libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile publice;
- Spațiul dintre aliniamentul parcelelor și alinierea clădirilor va fi amenajat ca grădina decorativă în zonele cu locuințe; În zonele mixte sau de producție, spațiul dintre clădiri și circulația publică va fi amenajat în proporție de cel puțin 40% ca spațiu verde amenajat, iar parcajele vor fi înconjurate cu gard viu și vor fi plantate cu siruri de arbori dacă depășesc 25 locuri;
- Se interzice utilizarea spațiilor libere laterale care sunt vizibile din circulațiile publice pentru activități care poluează vizual și olfactiv (depozitari deseuri, depozitari ambalaje etc .).

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

6. Zone și subzone funcționale.

6.1. Zonele funcționale stabilite conform pct. 3. 3. din Regulamentul local de urbanism, sunt puse în evidență în planșa de REGLEMENTARI a Planului urbanistic general și în schemele desenate cuprinzând unitățile teritoriale de referință.

6.2. Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate (de ex. locuințe de tip urban, rural și de vacanță).

6.3. Comuna Cosereni care face obiectul prezentului Regulament local de urbanism, are următoarele zone și subzone funcționale:

CE - ZONA CENTRALĂ

L - Zona pentru locuințe P, P+1, P+2

subzone:

L1a - predominant rezidențială cu clădiri de tip rural;

L1b - zone locuințe individuale, cu regim de construcție P, P+1, P+2, situate în lungul arterelor principale, ce permit dezvoltarea de funcțiuni mixte cu caracter local, dominant comerciale

IS - Zona pentru instituții publice și servicii de interes general

ISa - subzona cu construcții administrative

ISfb - subzona cu construcții financiar bancare

ISco - subzona cu construcții comerciale

I Set - subzona cu construcții de cult

ISc - subzona cu construcții de cultură

ISi - subzona cu construcții de învățământ.

ISs - subzona cu construcții de sănătate

M - Zona mixtă

M1- zona mixtă unități industrie nepoluantă și servicii/depozitare

M2- zona mixtă unități agroindustriale și servicii/depozitare

M3- zona mixta locuire agreement, spatii verzi

A - Zona unitatilor agricole

SP - Zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protectie

SPg - subzone parcuri

SPs - subzona pentru complexae sportive

GC - Zona de gospodarie comunala

TE - Zona pentru echipare tehnico-edilitara

C - Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente

Cr - subzona cai de comunicajie rutiera;

IV. PREVEDERILE LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

6. Continutul Regulamentului

7.1 Prezentul Regulament local de urbanism detaliaza prevederile, pentru fiecare zona functionala, stabilita conf. pct. 3.3 si 6.3, grupate in reglementari specifice, pe articole si grupate in trei capitole:

-generalitati

-utilizare functionala;

-conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

7.2. **Capitolul 1** detaliaza, pe articole: subzonele functionale, functiunea dominanta si functiunile complementare.

7.3. **Capitolul 2** detaliaza, pe articole, utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei subzonelor, evidentiind in acest scop: utilizarile permise, utilizarile permise cu conditii, interdictiile temporare si interdictiile permanente.

7.4 **Capitolul 3** detaliaza, pe articole, conditiile de amplasare si conformare a constructiilor. Acestea sunt reglementari ce privesc posibilitatile de amplasare si realizare a constructiilor in parcelele proprii, in corelare cu vecinatatile. S-au desprins astfel 5 grupe de conditii de amplasare:

1. reguli, de amplasare si retrageri minime obligatorii ce privesc: orientarea fata de punctele cardinale, amplasarea fata de drumurile publice si fata de caile ferate, amplasarea fata de aliniament si amplasarea in interiorul parcelei;
2. reguli, cu privire la asigurarea acceselor obligatorii care se refera la: accesele carosabile si accesele pietonale;
3. reguli, cu privire la echiparea tehnico-edilitara, realizarea de retele tehnico-edilitare, proprietatea publica asupra retelelor;

4. reguli, cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor, care se refera la: parcelare, inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenului;
5. reguli, cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi.

CE - ZONA CENTRALA

CAPITOLUL 1

Generalitati

Pentru comuna Cosereni, trupul principal de intravilan, s-a propus delimitarea unei zone centrale la intersectia drumului judetean cu cel national, conform plansei REGLEMENTARI URBANISTICE, ZONIFICARE. In acest perimetru se afla majoritatea institutiilor si dotarilor de interes public si a serviciilor din comuna Cosereni. Perimetrul stabilit are potential pentru captarea altor noi obiective si servicii.

Art. 1 - Subzone functionale:

- subzona rezidentiala cu cladiri de inaltime mica (P-P+2) de tip urban: **L1a si L1b**
- subzona de institutii publice si servicii de interes general:
 - ISa** - administrative
 - ISfb** - financiar-bancare
 - ISco** - comerciale
 - ISct** - cult
 - ISc** – cultura
- Zona mixta – **M1**- zona unitati industrie nepoluanta, servicii/depozitare
- **GC** – gospodarie comunală - cimitir
 - subzona de cai de comunicatie rutiere si amenajari aferente - **Ccr**

Art 2 - Functiunea dominanta a zonei

- functiunea dominanta a zonei este locuirea, compusa din: locuinte individuale cu regim mic de inaltime cu caracter urban si rural;
- institutii publice si servicii de interes general.

Art. 3 - Functiuni complementare admise ale zonei

- institutii servicii publice (administratie, cultura, sport, turism, invatamant, sanatate, cult, comert);
- spatii verzi amenajate;
- accese pietonale, carosabile, parcaje;
- mici activitati economice, cu caracter nepoluant, care nu necesita transport mare de marfa sau materii prime si nu prezinta pericole de explozii.

CAPITOLUL 2

Utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor

Art 4 - Utilizari premise

- locuinte individuale cuplate sau insiruite si functiuni complementare acestora in regim P-P+2 prin adaugire, completare sau refacerea celor existente, in subzona **L1a si L1b**
- constructii necesare functiunilor complementare locuintelor;
- constructii destinate institutiilor publice si serviciilor;
- amenajari de zone verzi publice sau private, accese pietonale, carosabile si parcaje sau garaje supraterane;

Utilizarile premise in zona sunt institutiile, serviciile si functiunile complementare acestora. Se vor mentine de preferinta actualele utilizari publice ale cladirilor si, in special, acele utilizari care pastreaza pana in prezent destinatia initiala a cladirilor. In cazul conversiei si extinderii functiunilor din cladirile actuale, precum si in cazul introducerii unor noi functiuni, este necesara dispunerea la parterul cladirilor si in curti a acelor functiuni care permit accesul nestingherit al locuitorilor. Ponderea dotarilor publice nu va depasi procentul de 60%, raportat la suprafata zonei centrale, delimitate ca unitate teritoriala de referinta.

Se admit conversii functionale compatibile cu caracterul zonei centrale; se impune necesitatea de a proteja cladirile corespunzatoare functiunilor publice de interes administrativ, cultural, de invatamant, functiuni tertiare, comert, servicii, loisir. Se admite utilizarea pentru functiuni atractive pentru comert a curtilor cladirilor si se mentine functia de locuire intr-o pondere de minimum 40% din aria construita la sol pe ansamblul zonei centrale respective.

Art 5 - Utilizari permise cu conditii

Avizarea oricaror constructii sau amenajari in subzonele adiacente amplasamentelor cu constructii cu valoare istorica sau ambientala se va face numai cu conditia respectarii reglementarilor prevazute de studiile de zone protejate cu valoare locala sau nationala numai cu avizul MLPAT si al Ministerului Culturii.

Se admite transformarea functiunii de locuire intr-o alta functiune, numai in cazul mentinerii unei ponderi a acesteia de minimum 40% din aria construita la sol, raportat la zona centrala (UTR). Se admite introducerea de spatii destinate alimentatiei publice (restaurante, berarii etc) care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice, inasa dispuse numai la o distanta de 50 metri de lacasele de cult si institutiile publice. Se admit extinderi sau reconstructii ale cladirilor existente cu conditia ca functiunea sa fie compatibila cu caracterul si prestigiul zonei centrale si sa nu constituie vecinatate deranjanta pentru cadrul inconjurator.

Art. 6. Utilizări interzise:

Se interzice inserarea de functiuni incompatibile cu statutul de zona centrala, introducerea de activitati care pot afecta amenajarile corespunzatoare existente, introducerea de activitati productive poluante sau incomode prin traficul generat, realizarea de depozite (en gros, de materiale refolosibile, de materiale inflamabile sau toxice), de platforme de colectare a deseurilor.

Se va actiona cu fermitate fata de incercarile de realizare a unor constructii neautorizate.

Daca prin solicitarile din cererea de certificate de urbanism apar necesitati care nu se pot rezolva prin reglementarile descrise, se vor elabora studii urbanistice detaliate de tip PUZ (plan urbanistic zonal) sau (PUD) plan urbanistic de detaliu.

CAPITOLUL 3

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3. 1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art 7 - Orientarea fata de punctele cardinale

- orientarea fata de punctele cardinale se face corespunzator caracteristicilor fiecarei subzone in parte si conform art. 17 din RGU;
- amplasarea constructiilor de locuinte trebuie astfel realizata incat sa asigure un minim al duratei de insorire de 1 ora, la solstitiul de iarna, pentru constructiile orientate sud; se va evita amplasarea constructiilor unele fata de altele astfel incat sa se umbreasca reciproc sau sa impiedice din interiorul incaperii vizibilitatea;
- in cazul cladirilor de locuit colective organizate in ansambluri, se va evita amplasarea constructiilor pe directia est-vest, iar cand aceasta solutie nu este posibila apartamentele se vor rezolva cu dubla orientare;
- amplasarea constructiilor pentru institutii publice si servicii se va face conform anexei 3 la RGU.

Art. 8 - Amplasarea fata de drumurile publice

- amplasarea fata de drumurile publice se face, in general, pentru toate subzonele conform art. 18 din RGU;
- se va avea in vedere, la amplasarea constructiilor de orice fel, respectarea zonelor de protectie a drumurilor, vezi plansele desenate ale P.U.G **Studiu de circulatie si extras din og 43/1997 cu completari exemplificate in – DISPOZITII GENERALE -cap 9.1 – Drumuri si accese;**
- se interzice in zonele de protectie a drumurilor amplasarea de constructii care prin amplasare, configuratie sau exploatare impiedica buna desfasurare, organizare sau dirijare a traficului pe drumurile publice sau care prezinta riscuri de accidente. Pentru autostrazi, drumuri nationale , judetene si comunale, amplasarea oricaror constructii in zona de protectie a acestora de va face numai cu avizul detinatorilor sau administratorilor de drum.
- Se interzice amplasarea oricarei constructii in zonele de siguranta a drumurilor

Art 9 - Amplasarea fata de aliniament

- conf. art. 23 din RGU
- amplasarea fata de aliniament a constructiilor noi se va face prin respectarea stricta a celui existent. Cladirile existente, vor impune modul de amplasare fata de aliniament pentru extinderi si inlocuiri de constructii uzate fizic sau moral. In cazul in care aliniamentul existent este neclar, se recomanda o aliniere a constructiilor la 3 metri fata aliniament.
- Cladirile vor fi dispuse fata de aliniament la o distanta minima admisibila, daca retragerea este indicata in planul unitatilor teritoriale de referinta, dar nu mai mica de :
 - Min 3m pe strazile principale cu 2 benzi
 - Min 5m pe strazile cu 4 benzi de circulatie (categ II, daca e cazul);
- Pe arterele unde se propun largiri ale zonei carosabile retragerile minime obligatorii sunt precizate fata de aliniamentul propus;
- La parcelele de colt situate la intersectia unor strazi principale retragerile minime fata de aliniament vor fi majorate cu min 1.5m

Art 10 - Amplasarea in interiorul parcelei

- conf. art. 24 din RGU

amplasarea in interiorul parcelei priveste modul de realizare a constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei precum si fixarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu;

Amplasarea în interiorul parcelei conform art. 24 din RGU, cu respectarea distantelor minime obligatorii față de limitele laterale si posterioare ale parcelei si a distantei minime necesare intervenției în caz de incendiu, asigurarea normelor de însorire si iluminat natural, asigurarea protectiei împotriva zgomotelor si a noxelor.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor - in situatia in care parcela aferenta cladirii respective se invecineaza cu parcela unei constructii avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta parcela vecina este dispusa o cladire cu ferestre pe latura dinspre limita de proprietate, noua cladire se va alipi calcanului respective pe o lungime de maximum 15 m, iar fata de limita opusa a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu $\frac{1}{2}$ din H, dar nu mai putin de 3.0 m.

- Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara cu o distanta egala cu jumatate din inaltimea cladirii, masurata la cornisa, dar nu mai putin de 5.0 m.

- In cazul in care parcela se invecineaza cu cladiri retrase fata de limitele laterale ale parcelei, noua cladire se va retrage obligatoriu fata de o limita laterala a parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 3 m iar fata de cealalta limita laterala de proprietate va respecta prevederile Codului Civil privind distanta minima in constructii, respectiv **Art. 612.** – “Orice constructii, lucrari sau plantatii se pot face de catre proprietarul fondului numai cu respectarea unei distante minime de 60 de cm fata de linia de hotar, daca nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel incat sa nu se aduca atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic. “.

- Distanta minima de 3.0m mentionata in cazurile de mai sus, se majoreaza dupa cum urmeaza:

- 4,0 m, in cazul in care o locuinta se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente cu functiune de productie sau servicii;
- 6,0 m in cazul cand o locuinta se amplaseaza fata de un calcan al unei proprietati productive existente pe parcela vecina.

- Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si limita care separa orice alta functiune de o parcela rezervata functiunilor publice sau unei biserici; se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 4,5 m.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

- Distantele dintre cladirile nealaturate de pe aceeasi parcela trebuie sa fie suficient de mari pentru a permite:

- intretinerea cladirilor;
- accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accesul mijloacelor de salvare;
- iluminarea naturala si insorirea;
- salubritatea;
- securitatea

- Cladirile izolate de pe aceeasi parcela vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele, dar nu mai putin de 3.0 m. Distanța se poate reduce la ¼ din inaltime numai in cazul in care fatadele prezinta calane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala.
- Anexele locuintelor se pot amplasa la calcan cu alte corpuri de cladiri sau pe limita de proprietate, cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil.

3. 2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art 11 - Accese carosabile

- conf. art. 25 si anexei 4 din RGU;
- Pentru toate parcelele se vor asigura accese la drumurile publice direct sau prin servitute, care să permită accesul mijloacelor de interventie pentru stingerea incendiilor. Orice acces la drumurile publice se va face în asa fel încât să nu afecteze fluenta traficului si cu avizul organelor publice specializate.
- accesele carosabile pentru institutiile publice si servicii vor fi astfel realizate incat sa nu incurce fluenta pe principalele artere de circulatie.

Art. 12. Acces pietonal

- conf. art.26 din RGU.
- orice constructie de locuinte sau de institutie publica trebuie sa aiba asigurat accesul pietonal. Acesta se asigura prin:
 - trotuare pentru circulatia curenta;
 - alei pietonale cu trasee independente de circulatie carosabila;
 - strazi pietonale rezervate pietonilor in zonele cu caracter istoric, comercial, cultural,etc.;
 - pieje pietonale, etc.;
 - se interzice autorizarea constructiilor pe terenul pentru care nu sunt prevazute accesele pietonale sau servituti de trecere;

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico edilitara

Art. 13. Racordarea la reseaua tehnico-edilitara

- conf.ord.27 din RGU
- noile constructii vor fi prevazute cu o echipare tehnico-edilitara conform cu normele in vigoare;
- autorizarea constructiilor va fi conditionata de posibilitatile de racordare la retelele existente.

Art. 14. Realizarea de retele tehnico-edilitare

- conf. art. 28 din RGU;
- lucrarile de racordare si bransare care se realizeaza pe terenurile proprietate privata de persoanele fizice sau juridice sunt suportate in intregime de investitorul sau de beneficiarul interesat;
- lucrarile de extindere sau marire a capacitatii retelelor edilitare publice apartin domeniului public si se administreaza potrivit legii.

Art 15. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

- conf. art.29 din RGU.

Rețelele de alimentare cu energie electrica, gaze, telecomunicații, fac parte din sistemul național si sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică, alături de drumuri si alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, dacă legea nu dispune altfel.

3. 4. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenului si constructiilor

Art. 16. Parcelare

- conf. art. 30 din RGU;
- in zona CE, cu parcelari existente, executate in timp cu respectarea altor prevederi privind suprafetele si dimensiunile minime ale parcelelor, autorizarea executarii constructiilor noi se va face cu respectarea ordonantei anterioare si a normelor de igiena si de protectie impotriva incendiilor;
- parcelarile executate in zonele protejate se vor face numai cu avizul organelor administratiei de stat abilitate, conform legii.

Art. 17. Inaltimea constructiilor

- conf. art. 31 RGU;
- stabilirea inaltimii constructiilor se poate face pe baza analizei situatiilor distincte, in corelare cu ceilalti parametri care definesc conditiile de constructibilitate;
- se recomanda ca in general sa un se depaseasca P+2E avand in vedere caracterul spatial-volumetric al localitatii;
- In zonele configurate - se mentin limitele arcelelor existente;
- In zona centrala existenta, in cadrul insertiilor posibile sau in cazul inlocuirii unor cladiri existente, inaltimea noii cladiri va respecta fie inaltimea dominanta cladirilor de pe strada, fie inaltimea cladirii preexistente, cu conditia ca aceasta inaltime sa nu depaseasca distanta dintre fronturile strazii si sa respecte retragerile fata de limitele parcelelor din RG;
- se va respecta in general o inaltime medie a cladirilor invecinate si a caracterului zonei;
- pentru subzonele IS si in cazul unor nuclee de tip centru orice avize se vor da numai pe baza unor PUD-uri sau PUZ-uri aprobate; Se admit depasiri ale acestei inaltime maxime cu conditia unui studiu (PUD, PUZ sau studiu de impact, dupa necesitate) prin care sa se justifice implementarea unui accent vertical pe amplasamentul studiat;
- in zonele de protectie ale monumentelor istorice sau in zonele construite protejate, inaltimea constructiilor va fi stabilita pe baza unor studii specifice si de asemenea pe baza unor PUD-uri sau PUZ-uri aprobate.
- In cazul noilor cladiri, pardoseala parterului va fi inaltata la minim 0.45m peste cota finita a trotuarului proiectat al strazilor, cu exceptia spatiilor comerciale unde aceasta inaltime poate fi redusa la 0.15m.

Art.18. Aspectul exterior al constructiilor

- conf. art. 32 din RGU;
- autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect arhitectural - forma amplasarea golurilor (ferestre, usi, etc.), materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului este interzisa;
- Noile constructii sau modificarea celor existente se va subordona caracterului reprezentativ al zonei si se vor armoniza cu cladirile inconjuratoare;
- Un regulament specific zonei centrale se poate elabora printr-o documentatie PUZ prin care se vor preciza regulile minime obligatorii care trebuie respectate in cazul unor extinderi, precum si

privind tratarea vitrinelor firmelor, copertinelor, chioscurilor si mobilierului urban pentru a se evita desfigurarea arhitecturii cladirilor existente si degradarea imaginii fondului construit existent;

- In zonele noi de nuclee tip centru, aspectul exterior va fi stabilit prin regulamentul PUZ si va tine seama ca, pe de o parte, prin limitarea inaltimii cladirilor, caracterul reprezentativ va fi realizat la o scara mai umana, iar pe de alta parte distantarea de circulatia de tranzit va fi favorabila amenajarii unor spatii libere oferite locuitorilor ca spatii de contact social si loisir, aceste conditii permitand o mai mare diversitate a tratarii arhitecturale.
- interventiile de natura estetica referitoare la constructiile din zona monumentelor istorice se vor face numai pe baza prevederilor art. 9, alin. 1 din RGU.

Art.19. Procentul de ocupare a terenului

- conf. art. 15 din RGU;
- constructiile de locuinte amplasate in zona centrala vor avea un procent de ocupare a terenului de max. 50%;
- constructiile de institutii publice si servicii vor avea un procent de ocupare a terenului (POT) de max. 70%;
- zonele mixte - locuinte + comert vor avea un POT de max. 70%;
- zonele rezidentiale cu cladiri de locuinte P, P+1, P+2 vor avea un POT max. de 35%.
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului din actuala zona centrala se va mentine similar celui existent; in cazul inlocuirii unor cladiri existente sau al unor insertii in nucleul principal, CUT nu va depasi 1.05;

In nuclee noi de tip centru, CUT va fi stabilit prin PUZ, dar nu va depasi 1.5.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi

Art. 20. Parcaje

- conf. art.33 si anexei 5 din RGU; Toate parcajele se vor asigura in afara drumurilor publice si vor fi dimensionate in conformitate cu normele de parcare valabile in momentul cererii autorizatiei de construire;

Art.21. Spatii verzi

- conf. art.34 si anexei 6 din RGU;
- orice interventie in zona verde din zonele protejate istorice va fi supusa reglementarii lor zonei protejate cu valoare istorica si avizului Ministerului Culturii.
- Se recomanda prevederea de spatii verzi si loisir dat fiind faptul ca localitatea este deficitara din acest punct de vedere

Art. 22. Imprejmuiri

- conf. art.35 din RGU;
- portile se vor deschide spre incinta;
- aspectul imprejmuirilor nu trebuie sa intre in contadictie cu aspectul general al subzonelor;

NOTA 1: Pentru zonele unde au fost realizate PUZ sau PUD, aprobate prin HCL, vor fi preluate reglementarile si precizarile continute in acestea, in plus fata de reglementarile si precizarile PUG. Daca prin solicitarile din cererea de certificate de urbanism apar necesitati care nu se pot rezolva

prin reglementarile descrise, se vor elabora studii urbanistice detaliate de tip PUZ (plan urbanistic zonal) sau (PUD) plan urbanistic de detalii.

NOTA 2: *Avand in vedere existenta unor zone de protectie in extravilanul localitatii instituite pentru situarile arheologice prezente pe teritoriul localitatii, configurate in Studiului Istoric, la eliberarea autorizatiilor de construire se va tine seama de prescriptiile specifice, conform Plansei de Incadrare in teritoriu, plansa de Reglementari Urbanistice-Zonificare si a Anexei 3 ale prezentului Regulament Local de Urbanism. Pentru toate imobilele amplasate in zonele de protectie delimitate in plansele enumerate mai sus, se va cere avizul Ministerului Culturii si Patrimoniului National.*

L - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+I, P+2

CAPITOLUL 1 Generalitati

Funciunea dominanta este locuirea. Zona este compusa din locuinte individuale, majoritatea parter. Functiuni complementare admise: dotari, institutii publice si servicii, spatii verzi amenajate, accese pietonale si carosabile, retele tehnico-edilitare si constructii aferente.

Art 1 - Subzone functionale

L1a - predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural;

L1b - zone locuinte individuale, cu regim de contruire P, P+1, P+2, situate in lungul arterelor principale, ce permit dezvoltarea de functiuni mixte cu caracter local, dominant comerciale

Art. 2 - Functiunea dominantă a zonei

- functiunea dominantă a zonei este locuirea, compusa din: locuinte individuale existente sau propuse, cu regim P-P+2, majoritar parter cu caracter rural sau urban.

Art.3 - Functiuni complementare admise ale zonei

- institutii si servicii publice;
- spatii verzi amenajate;
- accese pietonale, carosabile, parcaje;

CAPITOLUL 2

Utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor

Art. 4 - Utilizari premise

- locuinte individuale, cuplate sau insiruite maxim. P+2, in lotizari, in subzonele: **L1a si L1b**
- completari, modernizari, refaceri si extinderi in toate subzonele. Acestea nu vor depasi inaltimea maxima de P+2;
- constructii necesare functiunilor complementare locuintelor: afectarea unor spatii la parterul locuintelor sau spatii independente pentru comert si servicii necesare pentru satisfacerea cerintelor zilnice ale locuitorilor,
- activitati nepoluante si cu volum mic de transporturi.

Art. 5 - Utilizari permise cu conditionari

- pentru toate subzonele **L**, locuinte individuale functiuni complementare cu conditia subordonarii reglementarilor zonelor protejate cu valoare istorica;
- in subzonele **L1b** adiacente drumurilor principale din localitate, locuintele individuale si functiunile complementare vor fi permise numai cu respectarea zonelor de protectie a acestor drumuri conf. art. 18 din RGU.

Art. 6 - Interdictii temporare

- se interzice temporar, constructia de locuinte si functiuni complementare in UTR 7, UTR 8 si partial UTR 4, pana la elaborarea unor PUD-uri, respectiv PUZ-uri. Interdictia este valabila un an de la aprobarea Planului Urbanistic General.

Art 7 - Interdictii permanente

- pentru zone limitrofe cursurilor de apa pe o latime de 5,0 m.
- functiuni comerciale si servicii profesionale care genereaza un trafic important de persoane si marfuri, produc poluare si au program prelungit dupa ora 22.00;
 - activitati productive poluante sau cu risc tehnologic;
- activitati incomode prin depozitare si productie, prin deseurile produse sau prin programul activitatilor;
- depozitarea spre vanzare a unor mari cantitati de substante inflamabile sau toxice; autobaze sau statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament care pot sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente, sau care implica disfunctionalitati in evacuarea si colectarea apelor meteorice.

CAPITOLUL 3

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- conditiile de amplasare sunt in general conforme cu articolele corespunzatoare din RGU.

3. 1 - Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art 8 - Orientarea fata de punctele cardinale

conform art. 17 din RGU si anexei **3** la acelasi Regulament. Orientarea față de punctele cardinale - în vederea îndeplinirii condițiilor de însorire, iluminat natural, confort psihologic, precum si a unor condiții specifice legate de funcțiunile pe care le adăposteste clădirea se vor respecta prevederile continute în Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii;

Normele de igienă adoptate cu Ordinul MS nr. 119/2014; C 107- Normativ pentru proiectarea si executarea Lucrărilor de izolații termice la clădiri; STAS 6221 – iluminatul natural al incaperilor, STAS 6445/1 – calculul aportului de caldura.

- Se recomanda evitarea orientarii spre Nord a dormitoarelor.

Art 9 - Amplasarea fata de drumurile publice

- conform art. 18 din RGU;
- se va avea in vedere, la amplasarea constructiilor de orice fel, respectarea zonelor de protectie a drumurilor, vezi plansele desenate ale P.U.G **Studiu de circulatie si extras din og 43/1997 cu completari exemplificate in – DISPOZITII GENERALE -cap 9.1 – Drumuri si accese;**

- se interzice in zonele de protectie a drumurilor amplasarea de constructii care prin amplasare, configuratie sau exploatare impiedica buna desfasurare, organizare sau dirijare a traficului pe drumurile publice sau care prezinta riscuri de accidente. Pentru autostrazi, drumuri nationale , judetene si comunale, amplasarea oricaror constructii in zona de protectie a acestora de va face numai cu avizul detinatorilor sau administratorilor de drum.
- Se interzice amplasarea oricarei constructii in zonele de siguranta a drumurilor

Art 10 - Amplasarea fata de aliniament

- conf.art.23 din RGU
- amplasarea fata de aliniament a constructiilor noi se va face prin respectarea stricta a celui existent. Cladirile existente, vor impune modul de amplasare fata de aliniament pentru extinderi si inlocuiri de constructii uzate fizic sau moral. In cazul in care aliniamentul existent este neclar, se recomanda o aliniere a constructiilor la 3 metri fata aliniament.
- Cladirile vor fi dispuse fata de aliniament la o distanta minima admisibila, daca retragerea este indicata in planul unitatilor teritoriale de referinta, dar nu mai mica de :
 - Min 3m pe strazile principale cu 2 benzi
 - Min 5m pe strazile cu 4 benzi de circulatie (categ II, daca e cazul);
- Pe arterele unde se propun largiri ale zonei carosabile retragerile minime obligatorii sunt precizate fata de aliniamentul propus;
- La parcelele de colt situate la intersectia unor strazi principale retragerile minime fata de aliniament vor fi majorate cu min 1.5m;

Art 11 - Amplasarea in interiorul parcelei

- conf. art.24 din RGU si conform Codului Civil.
amplasarea in interiorul parcelei priveste modul de realizare a constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei precum si fixarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu;
Amplasarea în interiorul parcelei conform art. 24 din RGU, cu respectarea distantelor minime obligatorii față de limitele laterale si posterioare ale parcelei si a distantei minime necesare intervenției în caz de incendiu, asigurarea normelor de însorire si iluminat natural, asigurarea protectiei împotriva zgomotelor si a noxelor.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor - in situatia in care parcela aferenta cladirii respective se invecineaza cu parcela unei constructii avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta parcela vecina este dispusa o cladire cu ferestre pe latura dinspre limita de proprietate, noua cladire se va alipi calcanului respective pe o lungime de maximum 15 m, iar fata de limita opusa a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu ½ din H, dar nu mai putin de 3.0 m.

- Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara cu o distanta egala cu jumatate din inaltimea cladirii, masurata la cornisa, dar nu mai putin de 5.0 m.
- In cazul in care parcela se invecineaza cu cladiri retrase fata de limitele laterale ale parcelei, noua cladire se va retrage obligatoriu fata de o limita laterala a parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 3 m iar fata de cealalta limita laterala de proprietate va respecta prevederile Codului Civil privind distanta minima in constructii, respectiv **Art. 612.** – “Orice constructii, lucrari sau plantatii se pot face de catre proprietarul fondului numai cu respectarea unei distante minime de 60 de cm fata de linia de hotar, daca nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel incat sa nu se aduca atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic. “.

- Distanța minimă de 3.0m menționată în cazurile de mai sus, se majorează după cum urmează:
 - o 4,0 m, în cazul în care o locuință se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcțiune de producție sau servicii;
 - o 6,0 m în cazul când o locuință se amplasează față de un calcan al unei proprietăți productive existente pe parcela vecină.
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și limita care separă orice altă funcțiune de o parcelă rezervată funcțiilor publice sau unei biserici; se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 4,5 m.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

- Distanțele dintre cladirile nealaturate de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficient de mari pentru a permite:
 - întreținerea cladirilor;
 - accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
 - accesul mijloacelor de salvare;
 - iluminarea naturală și însorirea;
 - salubritatea;
 - securitatea
- Cladirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3.0 m. Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.
- Anexele locuințelor se pot amplasa la calcan cu alte corpuri de clădiri sau pe limita de proprietate, cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

3. 2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art 12 - Accese carosabile

- Pentru toate parcelele se vor asigura accese la drumurile publice direct sau prin servitute, care să permită accesul mijloacelor de intervenție pentru stingerea incendiilor. Orice acces la drumurile publice se va face în așa fel încât să nu afecteze fluenta traficului și cu avizul organelor publice specializate.
- În cazul drumurilor cu circulație intensă accesul la acesta a unei suite de parcele se poate prelua printr-un drum local. Accesele în zonele de locuire propuse în zone neconstituite sau neparcelate se vor rezolva prin documentații de urbanism ce se vor elabora ulterior, în conformitate cu prevederile PUG.
- **Circulații și accese:** Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minimum 3.5 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
 - În situațiile în care parterul unei clădiri de locuit se transformă și devine destinat altei funcțiuni, accesul publicului în clădire se va face prin noi accese deschise pe fațadă, modificând arhitectura; în cazul în care curtea nu este accesibilă publicului, se va prevedea un grilaj de separare la limita spre curte care va lăsa vizibil aspectul curții interioare.
- **Stationarea autovehiculelor** stationarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui

parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanta de maximum 250 m.

Art 13 - Acces pietonal

- conf. art.26 din RGU.

- Orice constructie de locuinte sau de institutie publica trebuie sa aiba asigurat accesul pietonal.

Acesta se asigura prin:

- trotuare pentru circulatia curenta;
- alei pietonale cu trasee independente de circulatie carosabila;
- strazi pietonale rezervate pietonilor in zonele cu caracter istoric, comercial, cultural,etc.;
- pasaje pietonale, etc.;
- se interzice autorizarea constructiilor pe terenul pentru care nu sunt prevazute accesele pietonale sau servituti de trecere;

3. 3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art. 14. - Racordarea la rețeaua tehnico-edilitara existenta

- conf.ord.27 din RGU

- In momentul de fata este realizata, partial, alimentarea centralizata cu apă a localității.
- In momentul de fata, nu exista retea de canalizare in localitate.
- In momentul de fata, localitatea nu este racordata la o retea de gaze.

Art. 15 - Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- conf.art.28 din RGU;Pentru ca localitatea nu dispune in tot intravilanul de rețele publice de apă si canalizare, până la realizarea acestora, autorizarea constructiilor se va face în următoarele condiții:

-Realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului, precum si prevederile Codului Civil (art. 610) si ordinal Ministerului Sanatatii OG 119/2014.

-In momentul realizarii rețelei de canalizare publice a localitatii, beneficiarul constructiei, indiferent de destinatia acesteia, se obliga sa o racordeze la noua retea, portivit regulilor impuse de consiliul local.

Lucrările de racordare si bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Art. 16 - Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare

- conf. art. 29 din RGU. Rețelele de alimentare cu energie electrica, gaze, telecomunicații, fac parte din sistemul național si sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel. Rețelele de apă, canalizare, alături de drumuri si alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, dacă legea nu dispune altfel.

3. 4. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenului si constructiilor

Art 17 – Parcelare

- conf. art.30 din RGU;

- Loturile ce vor alcătui parcelările în zonele propuse pentru extindere vor respecta, cumulativ, următoarele condiții:
 - Front la strada de minim. 8,0 m pentru clădiri înșiruite si de minimum 12,0 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
 - Suprafața minimă a parcelei tie 150,0 mp pentru clădiri înșiruite si de minimum 200,0 mp pentru cele cuplate sau izolate;
 - Adâncimea parcelei mai mare sau cel puțin egală cu lățimea.

Art 18 - Inaltimea constructiilor

- conf. art. 31 RGU;
 - constructiile se vor supune prescriptiilor de inaltime specifice zonei iar cele aflate in zonele de protectie, vor tine cont de prescriptiile specifice zonelor construite protejate.
- In zonele cu locuinte existente, configurate se mentine regimul de inaltime, pentru locuintele nou construite fiind propuse urmatoarele inaltimei la cornisa, masurate de la nivelul solului :
- **4.00 m pentru parter**
 - **7.00 m pentru P+1**
 - **10.00 m pentru P+2**

Art 19 - Aspectul exterior al constructiilor

conf. art.32 din RGU;

Este interzisă autorizarea construcțiilor si a amenajărilor care prin aspect arhitectural - conformare si amplasarea golurilor (ferestre, usi etc.), materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului.

Orice interventie asupra fatadelor existente, ca si modul de realizare al fatadelor unor completari sau extinderi, necesita un studiu de specialitate, avizat conform legii. Se vor evita interventiile cu materiale de proasta calitate, sau acele intrentii arhitecturale care altereaza spiritul locului.

Relieful fatadelor va tine seama la nivelul parterului de interdictia de dispunere a treptelor, bancilor sau a altor elemente, cu urmatoarele exceptii:

- fata de planul fatadei situat pe aliniament, in cazul trotuarelor de peste 3 m, se admit rezalitari de maxim 0,30 m [ancadramente, pilastri, socluri, burlane, jardiniere etc];
- fata de planul fatadei situat pe aliniament, in cazul trotuarelor de 1,5 – 3 m se admit rezalitari de maximum 0,16 m (ancadramente, pilastri, socluri, burlane, jardiniere etc) fata de planul fatadei situat pe aliniament ; in cazul trotuarelor sub 1,5 m nu se admit nici un fel de rezalitari.

Balcoanele deschise sau inchise vor putea depasi aliniamentul cu maximum 1 m, vor fi retrase de la limita cladirilor adiacente cu minimum 2 m si vor avea partea inferioara a consolelor la o distanta de minimum 3 m peste cota trotuarului.

Acoperisurile vor fi realizate din tigla, tabla, si vor fi prevazute cu opritori de zapada. Lucarnele vor respecta configuratia traditionala. Se interzic imitatii stilistice straine de spiritul locului, precum si utilizarea unor materiale si culori stridente.

Art 20 – Procentul de ocupare a terenului, indici urbanistici

- conf. art. 15 din RGU si anexa 2 din HG 525/1996.

Coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele însumate ale tuturor nivelurilor existente (suprafața desfășurată) si suprafața terenului considerat. In funcție de înălțimea clădirilor ce se vor realiza si de suprafața loturilor, prin asocierea POT si CUT se poate controla densitatea într-o SUBZONA sau ZONA funcțională.

- Procentul de ocupare a terenurilor (POT) exprima limita maxima de suprafata, permisa a fi ocupata la sol cu constructii. Prin constructii se intelege: cladiri, anexe gospodaresti, suprafata cailor de acces si stationare a vehiculelor.

- Practic POT exprima cat (%) din suprafata unei parcele este permis sa fie ocupata de constructii, restul reprezentand spatii libere.

POT

- la locuinte individuate in tesut configurat POT max=35%,
- la locuintele individuate in zone aflate in dezvoltare POT max=35%,
- la locuinte individuate construite cu spatii pentru alte functiuni POTmax.=50 %,

CUT

- Regim de inaltime P -CUT=0.35;
- Regim de inaltime P+M, P+1 –CUT max =0.7;
- Regim de inaltime P+2 –CUT max =1.05;

3. 5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi

Art 21 – Parcaje

- conf. art.33 si anexei 5 din RGU; Toate parcajele se vor asigura in afara drumurilor publice si vor fi dimensionate in conformitate cu normele de parcare valabile in momentul cererii autorizatiei de construire;

Art 22 - Spatii verzi

- conf. art.34 din RGU; orice interventie in zona verde din zonele protejate istorice va fi supusa reglementarii lor zonei protejate cu valoare istorica si avizului Ministerului Culturii.

- Se recomanda prevederea de spatii verzi si loisir dat fiind faptul ca localitatea este deficitara din acest punct de vedere

- Suprafetele libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada. Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Art. 23 – Imprejmuiri

- conf. art.35 din RGU; Se vor respecta de asemenea anexele 5 si 6 ale HG 525/1996.

- portile se vor deschide spre incinta;

- aspectul imprejmuirilor nu trebuie sa intre in contadictie cu aspectul general al subzonelor;

NOTA 1: Pentru zonele unde au fost realizate PUZ sau PUD, aprobate prin HCL, vor fi preluate reglementarile si precizarile continute in acestea, in plus fata de reglementarile si precizarile PUG. Daca prin solicitarile din cererea de certificate de urbanism apar necesitati care nu se pot rezolva prin reglementarile descrise, se vor elabora studii urbanistice detaliate de tip PUZ (plan urbanistic zonal) sau (PUD) plan urbanistic de detaliu.

NOTA 2: Avand in vedere existenta unor zone de protectie in extravilanul localitatii instituite pentru siturile arheologice prezente pe teritoriul localitatii, configurate in Studiului Istoric, la eliberarea autorizatiilor de construire se va tine seama de prescriptiile specifice, conform Plansei de Incadrare in teritoriu, plansa de Reglementari Urbanistice-Zonificare si a Anexei 3 ale prezentului Regulament Local de Urbanism. Pentru toate imobilele amplasate in zonele de protectie delimitate in plansele enumerate mai sus, se va cere avizul Ministerului Culturii si Patrimoniului National.

IS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

CAPITOLUL 1

Generalitati

Funcțiunea dominantă a zonei este dată de institutii publice și servicii.

Funcțiunile complementare admise zonei sunt locuirea, activități nepoluante, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, rețele tehnico-edilitare.

Art 1 - Subzone functionale:

- **ISa** - subzona cu construcții administrative
- **ISfb** - subzona cu construcții financiar-bancare
- **ISca** - subzona cu construcții comerciale
- **ISct** - subzona cu construcții de cult
- **Isc** - subzona cu construcții de cultură
- **ISi** - subzona cu construcții de învățământ
- **ISs** - subzona cu construcții pentru sănătate
- **ISsp** - subzona cu construcții pentru sport și amenajări sportive și de agrement

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- funcțiunea dominantă a zonei sunt institutii publice servicii. Această funcțiune se compune din construcții administrative, financiar-bancare, de învățământ, cultură, sănătate, culte, sport, comerciale.

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise de zone

- locuirea.

CAPITOLUL 2

Utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonei

Art. 4 - Utilizari premise

- unitati administrative
- unitati financiar-bancare
- unitati de cultura
- unitati de invatamant
- unitati sanitare
- unitati de asistenta sociala
- unitati de cult
- unitati de turism si agrement
- unitati comerciale si de alimentatie publica
- unitati pentru servicii (toate categoriile profesionale, sociale, personale)
- sunt permise modificari, renovari sau completari prin inlocuirea constructiilor vechi de locuinte P, P+1 sau P+2 care au la parter **IS**;
- se recomanda avizarea cu preponderenta a **Isc**, **ISa**, **ISfb** și **ISco** in zona centrala **CE**;
- sunt permise extinderi, constructii noi in parcelele proprii in toate subzonele.

- Se vor mentine de preferinta actualele utilizari publice ale cladirilor si, in special, acele utilizari care pastreaza pana in prezent destinatia initiala a cladirilor. In cazul conversiei si extinderii functiunilor din cladirile actuale, precum si in cazul introducerii unor noi functiuni, este necesara dispunerea la parterul cladirilor si in curti a acelor functiuni care permit accesul nestingherit al locuitorilor.

Art. 5 - Utilizari permise cu conditii

- pentru **IS** care intra in zona de protectie a monumentelor istorice cu avizul prealabil al Ministerului Culturii si MLPAT.

- Avizarea oricaror constructii sau amenajari in subzonele adiacente amplasamentelor cu constructii cu valoare istorica sau ambientala se va face numai cu conditia respectarii reglementarilor prevazute de studiile de zone protejate cu valoare locala sau nationala numai cu avizul MLPAT si al Ministerului Culturii.

- Se admit conversii functionale compatibile cu caracterul zonei centrale; se impune necesitatea de a proteja cladirile corespunzatoare functiunilor publice de interes administrativ, cultural, de invatamant, functiuni tertiare, comert, servicii, loisir. Se admite utilizarea pentru functiuni atractive pentru comert a curtilor cladirilor si se mentine functia de locuire intr-o pondere de minimum 40% din aria construita la sol pe ansamblul zonei respective.

- Se admite introducerea de spatii destinate alimentatiei publice (restaurante, berarii etc.) care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice, inasa dispuse numai la o distanta de 50 metri de lacasele de cult si institutiile publice si de 200 m fata de unitatile de invatamant- masurate de-a lungul unei cai publice.

- Se admit extinderi sau reconstrucii ale cladirilor existente cu conditia ca functiunea sa fie compatibila cu caracterul si prestigiul zonei si sa nu constituie vecinatate deranjanta pentru cadrul inconjurator.

Art. 6 - Interdictii temporare

a) orice constructie de **IS** in zona **CE** pana la intocmirea unui PUZ de zona centrala sau PUD pentru cele situate in afara;

Art. 7 - Interdictii permanente

- nu se vor permite constuctii de unitati poluante, producatoare de noxe, care genereaza trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice

- se interzice amplasarea de chioscuri (constructii provizorii) pe domeniul public.

- realizarea de depozite (en gros, de materiale refolosibile, de materiale inflamabile sau toxice), de platforme de colectare a deseurilor

CAPITOLUL 3

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3. 1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art 8 - Orientarea fata de punctele cardinale

- orientarea fata de punctele cardinale se face corespunzator functiunilor normelor tehnice caracteristice fiecarei unitati in parte - vezi anexa 3 si art. 17 din RGU;

La amplasarea constructiilor se va urmări ca prin orientarea acestora față de punctele cardinale sa se respecte prevederile normelor sanitare si tehnice, în ceea ce privește:

- asigurarea însoririi;
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea unor cerinte specifice legate de functiunea cladirii, la alegerea amplasamentului si stabilirea conditiilor de construire (retrageri si orientari pentru lacase de cult, terenuri de sport, constructii pentru invatamant si sanatate.)

Art 9 - Amplasarea fata de drumurile publice

- amplasarea fata de drumurile publice se face, in general, pentru toate subzonele conform art. 18 din RGU;
- se va avea in vedere, la amplasarea constructiilor de orice fel, respectarea zonelor de protectie a drumurilor, vezi plansele desenate ale P.U.G **Studiu de circulatie si extras din og 43/1997 cu completari exemplificate in – DISPOZITII GENERALE -cap 9.1 – Drumuri si accese;**
- se interzice in zonele de protectie a drumurilor amplasarea de constructii care prin amplasare, configuratie sau exploatare impiedica buna desfasurare, organizare sau dirijare a traficului pe drumurile publice sau care prezinta riscuri de accidente. Pentru autostrazi, drumuri nationale , judetene si comunale, amplasarea oricaror constructii in zona de protectie a acestora de va face numai cu avizul detinatorilor sau administratorilor de drum.
- Se interzice amplasarea oricarei constructii in zonele de siguranta a drumurilor

Art 10 - Amplasarea fata de aliniament

Conf.art. 2 3 din RGU; trebuie să respecte:

- amplasarea fata de aliniament a constructiilor noi se va face prin respectarea stricta a celui existent. Cladirile existente, vor impune modul de amplasare fata de aliniament pentru extinderi si inlocuiri de constructii uzate fizic sau moral. In cazul in care aliniamentul existent este neclar, se recomanda o aliniere a constructiilor la 6.0 metri fata aliniament.
- Cladirile vor fi dispuse fata de aliniament la o distanta minima admisibila, daca retragerea este indicata in planul unitatilor teritoriale de referinta, dar nu mai mica de :
 - o Min 3.0 m pe strazile principale cu 2 benzi
 - o Min 5.0 m pe strazile cu 4 benzi de circulatie (categ II, daca e cazul);
- Pe arterele unde se propun largiri ale zonei carosabile retragerile minime obligatorii sunt precizate fata de aliniamentul propus;
- La parcelele de colt situate la intersectia unor strazi principale retragerile minime fata de aliniament vor fi majorate cu min 1.5 m;

Art 11 - Amplasarea in interiorul parcelei

- conf. art. 24 din RGU

Amplasarea fata de limitele laterale ale parcelelor

In cazul in care parcela se invecineaza cu cladiri retrase fata de limitele laterale ale parcelei, noua cladire se va retrage obligatoriu fata de o limita laterala a parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3.0 m iar fata de cealalta limita laterala de proprietate va respecta prevederile Codului Civil.

In situatia in care parcela aferenta cladirii respective se invecineaza cu parcela unei constructii avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta parcela vecina este dispusa o cladire cu ferestre pe latura dinspre limita de proprietate, noua cladire se va alipi calcanului respectiv pe maximum 15 m de la aliniament, iar fata de limita opusa a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3.0 m.

Distanta se majoreaza la 4,0m in cazul in care o cladire pentru servicii se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente cu functiune de locuire.

Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara cu o distanta egala cu jumatate din inaltimea cladirii, masurata la cornisa, dar nu mai putin de 5.0 m.

Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si limita parcelei pe care este construita o biserica; se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 4,5 m.

Distanta dintre cladirea unei biserici si limitele laterale ale parcelei, precum si de cea posterioara, este de minimum 10 m.

Se va asigura rezolvarea unor cerinte specifice legate de functiunea cladirii, la alegerea amplasamentului si stabilirea conditiilor de construire : retrageri si orientari pentru lacasuri de cult , constructii pentru invatamant si sanatate.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

- in functie de marimea parcelei, pe suprafata acestuia pot fi amplasate una sau mai multe constructii principale si constructii anexe. Pozitia lor pe suprafata parcelei este conditionata de regimul de aliniere fata de drumurile si spatiile publice si de alinierea impuse fata de limitele laterale si limita posterioara a acestuia.

Amplasarea constructiilor unele fata de altele in cadrul aceleiasi parcele impune respectarea unor distante minime intre cladirile nealaturate, care sa permita:

-iluminatul natural, insorire, salubritate, securitate;

-intretinerea acestora;

-accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

-accesul mijloacelor de salvare astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient in utilizarea constructiilor;

In cazul construirii mai multor corpuri distincte de cladiri pe aceeasi parcela, distantele minime dintre acestea vor fi egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 4.0 m.

- pentru subzonele L si din zona CE se recomanda urmatoarele: constructiile cu functiune de institutii publice si servicii vor fi amplasate la aliniamentul existent cu exceptia unor motivatii de ordin estetic si functional, bine justificate cand pot fi si retrase de la aliniament.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art 12 - Accese carosabile

- conf. art.25 si anexei 4 din RGU;

- Pentru toate parcelele se vor asigura accese la drumurile publice direct sau prin servitute, care să permită accesul mijloacelor de interventie pentru stingerea incendiilor. Orice acces la drumurile publice se va face în asa fel încât să nu afecteze fluenta traficului si cu avizul organelor publice specializate.

- In cazul drumurilor cu circulatie intensa accesul la acesta a unei suite de parcele se poate prelua printr-un drum local. Accesele in zonele de locuire propuse in zone neconstituite sau neparcelate se vor rezolva prin documentatii de urbanism ce se vor elabora ulterior, in conformitate cu prevederile PUG.

- **Circulatii si accese:** Parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minimum 3.5 m dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate. In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.

- In situatiile in care parterul unei cladiri de locuit se transforma si devine destinat altei functiuni, accesul publicului in cladire se va face prin noi accese deschise pe fatada, modificand

arhitectura; in cazul in care curtea nu este accesibila publicului, se va prevedea un grilaj de separare la limita spre curte care va lasa vizibil aspectul curtii interioare.

- **Stationarea autovehiculelor** stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice. In cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanta de maximum 250 m.

Art. 13 - Acces pietonal

- conf. art.26 din RGU

- nu se vor autoriza constructii de institutii publice si servicii decat daca au asigurat accesul pietonal potrivit importantei si distantei constructiei;

Orice constructie de locuinte sau de institutie publica trebuie sa aiba asigurat accesul pietonal. Acesta se asigura prin:

- trotuare pentru circulatia curenta;

- alei pietonale cu trasee independente de circulatie carosabila;

- strazi pietonale rezervate pietonilor in zonele cu caracter istoric, comercial, cultural,etc.;

- pasaje pietonale, etc.;

- se interzice autorizarea constructiilor pe terenul pentru care nu sunt prevazute accesele pietonale sau servituti de trecere;

- nu se pot institui servituti de trecere pentru terenurile care nu au nici un acces la calea publica.

7.1. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art. 14 - Racordarea la reseaua tehnico-edilitara

- conf.ord. 27 din RGU

- toate constructiile vor trebui sa fie prevazute cu o echipare tehnico-edilitara;

- autorizarea constructiilor de institutii publice si servicii va fi conditionat de posibilitatile de racordare la retelele edilitare existente.

Art. 15 - Realizarea de retele tehnico-edilitare

- conf.art. 28 din RGU;

- lucrarile de racordare si bransare care se realizeaza pe terenurile proprietate privata de persoanele fizice sau juridice sunt suportate in intregime de investitorul sau de beneficiarul interesat;

- lucrarile de extindere sau marire a capacitatii retelelor edilitare publice apartin domeniului public se administreaza potrivit legii.

- In momentul de fata este realizata, partial, alimentarea centralizata cu apă a localității.

- In momentul de fata, nu exista retea de canalizare in localitate.

- In momentul de fata, localitatea nu este racordata la o retea de gaze.

- Realizarea de soluții de echipare în sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului, precum si prevederile Codului Civil (art. 610);

- In momentul realizării rețelei de canalizare publice a localitatii, beneficiarul construcției, indiferent de destinatia acesteia, se obligă să o racordeze la noua rețea, potrivit regulilor impuse de consiliul local.

Art. 16 - Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

- conf. art.29 din RGU.
- retele de apa, canalizare, alimentare cu energie termica care deservesc subzonele IS sunt proprietate publica a comunei;
- retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenului si constructiilor

Art. 17. Parcelare

- conf. art.30 din RGU;

Caracteristicile parcelelor ce pot deveni construibile pentru institutii publice sau servicii de orice fel vor avea:

- o suprafata minima de 150 mp;
- un front la strada de minim:
 - a) 9,0 m - in cazul cladirilor cup(ate (1 fatada laterala);
 - b)12,0 m - in cazul cladirilor izolate (4 fatade).

Conditile de mai sus se aplica atat parcelelor cu forme geometrice regulate, cat si celor cu forme neregulate.

Art. 18. Inaltimea constructiilor

- conf. art. 31 RGU;
- autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei;
- in zonele protejate pastrarea si amenajarea cadrului arhitectural si urbanistic al monumentelor istorice se face prin supravegherea si avizarea tuturor schimbarilor care intervin in configurarea constructiilor din zona respectiva, inclusiv inaltimea acestora, de catre autoritatile administratiei publice specializate.
- regim de inaltime recomandat maxim P+2,
- Pentru subzonele pentru care urmeaza sa se elaboreze documentatii de urbanism, acestea vor stabili si nivelul optim de inaltime.

Art. 19 - Aspectul exterior al constructiilor

- conf. art. 32 din RGU;
- autorizarea executarii constructiilor a amenajarilor care prin aspect arhitectural - forma amplasarea golurilor (ferestre, usi, etc.), materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

Este interzisă autorizarea construcțiilor si a amenajărilor care prin aspect arhitectural - conformare si amplasarea golurilor (ferestre, usi etc.), materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului.

Este obligatorie elaborarea unui studiu de specialitate, avizat conform legii, pentru orice interventie asupra fatadelor existente, precum si pentru orice completari sau extinderi. Se vor evita interventiile cu materiale de proasta calitate, sau acele intrentii arhitecturale care altereaza spiritul locului.

Relieful fatadelor va tine seama la nivelul parterului de interdictia de dispunere a treptelor, bancilor sau a altor elemente, cu urmatoarele exceptii: fata de planul fatadei situat pe aliniament, in cazul trotuarelor mai late de 3 m, se admit rezalitari de maxim 0,30 m [ancadramente, pilastri, socluri, burlane, jardiniere etc];

fata de planul fatadei situat pe aliniament, in cazul trotuarelor de 1,5 – 3 m se admit rezalitari de maximum 0,15 m [ancadramente, pilastri, socluri, burlane, jardiniere etc] fata de planul fatadei situat pe aliniament. In cazul trotuarelor sub 1,5 m nu se admite nici un fel de rezalitare.

Soclurile vor avea inaltimea de minimum 0,30 m. La nivelul etajelor relieful fatadelor nu va depasi 0,30 m.

Balcoanele deschise sau inchise vor putea depasi aliniamentul cu maximum 1 m, vor fi retrase de la limita cladirilor adiacente cu minimum 2 m si vor avea partea inferioara a consolelor la o distanta de minimum 3 m peste cota trotuarului.

Firmele si reclamele vor face obiectul unei avizari speciale privind localizarea, dimensiunile si forma acestora.

Acoperisurile vor fi realizate din tigla, tabla, si vor fi prevazute cu opritori de zapada. Lucarnele vor respecta configuratia traditionala. Se interzic imitatii stilistice straine de spiritul locului, precum si utilizarea unor materiale si culori stridente.

Art. 20 - Procentul de ocupare a terenului, indici urbanistici

- conf. art. 15 si anexei 2, alin.2.2 din RGU.

Coeficientul de utilizare a terenului exprima raportul dintre suprafetele însumate ale tuturor nivelurilor existente (suprafata desfâsurată) si suprafata terenului considerat, in functie de înaltimea cladirilor ce se vor realiza si de suprafata loturilor, prin asocierea POT si CUT se poate controla densitatea într-o SUBZONA sau ZONA funcțională.

Procentul de ocupare a terenului (POT) si coeficientul de utilizare a terenurilor (CUT) maxim admise: - depind de tipul echipamentului public, dar se va incadra intre

POT = 40 - 70 %

CUT = 1,5 (in situatii justificate poate ajunge la 2.0)

3. 5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuri

Art. 21 – Parcaje

- conf. art. 33 si anexei 5 din RGU. Toate parcajele se vor asigura in afara drumurilor publice si vor fi dimensionate in conformitate cu normele de parcare valabile in momentul cererii autorizatiei de construire;

- **Art 22 - Spatii verzi**

- conf. art. 34 si anexei 6 din RGU. Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol constructia sub aspectul stabilitatii. Suprafetele libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada. Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Art 23 – Imprejmuiri

- conf. art.35 din RGU;

- se recomanda imprejmuri transparente, de garduri vii, joase pentru punerea in evidenta a constructiilor cu caracter public.

Se recomandă imprejmuri tradiționale, în acord cu arhitectura cladirilor. Porțile se vor deschide spre incintă. Parcelele vor fi imprejmuite intr-o maniera care sa nu altereze imaginea existenta, prin materialele, coloristica si dimensiunile propuse. Imprejmuirile vor fi transparente (fara a depasi 2 m inaltime) sau opace (fara a depasi 1,5 m inaltime) si vor corespunde acelorasi exigente urbanistice ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

Daca prin solicitarile din cererea de certificate de urbanism apar necesitati care nu se pot rezolva prin reglementarile descrise, se vor elabora studii urbanistice detaliate de tip PUZ (plan urbanistic zonal) sau (PUD) plan urbanistic de detaliu.

NOTA 1: Pentru zonele unde au fost realizate PUZ sau PUD, aprobate prin HCL, vor fi preluate reglementarile si precizarile continute in acestea, in plus fata de reglementarile si precizarile PUG. Daca prin solicitarile din cererea de certificate de urbanism apar necesitati care nu se pot rezolva prin reglementarile descrise, se vor elabora studii urbanistice detaliate de tip PUZ (plan urbanistic zonal) sau (PUD) plan urbanistic de detaliu.

NOTA 2: Avand in vedere existenta unor zone de protectie in extravilanul localitatii instituite pentru siturile arheologice prezente pe teritoriul localitatii, configurate in Studiului Istoric, la eliberarea autorizatiilor de construire se va tine seama de prescriptiile specifice, conform Plansei de Incadrare in teritoriu, plansa de Reglementari Urbanistice-Zonificare si a Anexei 3 ale prezentului Regulament Local de Urbanism. Pentru toate imobilele amplasate in zonele de protectie delimitate in plansele enumerate mai sus, se va cere avizul Ministerului Culturii si Patrimoniului National.

M ZONE PENTRU ACTIVITATI MIXTE

CAPITOLUL 1

Generalitati

Art. 1 - Tipuri de subzone functionale:

M1 Zona pentru activitati mixte cu caracter industrial (predomina mica industrie, depozite si servicii,) – zona mixta ce se gaseste la limita dinspre sud-est a zonei central, pe terenuri ce au apartinut IAS Cosereni si TRUP 6-UTR 13, PUZ Stelea Invest- trup independent aflat la sud de trupul principal, cu deschidere la DN 2

M2 - UTR 5 Zona pentru activitati mixte cu caracter industrial (predomina mica industrie, depozite si servicii, unitati agroindustriale) , propuse ca reconversie a terenurilor fostului IAS;

M3 – zona mixta locuire , sport si agrement – UTR 9 – Zona nou propusa pentru dezvoltarea unor activitati de agrement in zona lacului Peri

Art. 2 - Functiunea dominanta a zonei

M1 – – zona mixta cu unitati industriale, depozitari si servicii—ce se propune a se dezvolta in UTR 13 – TRUP 6 si pe un teren al fostului IAS, teren ce este acum proprietate private. Functiunea predominanta a zonei se propune a fi industrie nepoluanta, mai ales in vecinatatea zonelor de locuit, activitati de depozitare si servicii asociate cu acestea.

- **M2 - UTR 5** Zona pentru activitati mixte cu caracter industrial (predomina mica industrie, depozite si servicii, unitati agroindustriale) , propuse ca reconversie a terenurilor fostului IAS;

- Functiunea predominanta a zonei se propune a fi agro/industrie nepoluanta, mai ales in vecinatatea zonelor de locuit, activitati de depozitare si servicii asociate cu acestea.

- **M3** – zona mixta locuire , sport si agrement – UTR 9 – Zona nou propusa pentru dezvoltarea unor activitati de agrement in zona lacului Peri. Functiunea dominanta ramane locuirea, dar in zona dinspre lacul Peri se propune a se realiza zone de sport (pescuit) si agrement, restaurante, chiar si unii de cazare de tip pensiune daca se constata o cerere in acest sens.

Art 3 - Functiuni complementare admise de zone

- constructii destinate depozitarii, stocarii, ambalarii si trierii;
- cai de comunicatie rutiere si constructii aferente;
- constuctii aferente lucrarilor tehnico-edilitare de deservire;
- servicii compatibile functiunilor zonei.

CAPITOLUL 2

Utilizare functionala a terenurilor

Art 4 - Utilizari premise

Utilizari permise **M1 si M2**:

- depozitare;
- unitati de mica industrie nepoluanta, unitati agroindustriale
- firme de constructii, de transporturi
- activitati manufacturiere;
- depozite comerciale / comert;

- servicii pentru intreprinderi, proiectare;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- scuaruri publice.
- servicii pentru zona industriala, transporturi, depozitare comerciala,
- servicii comerciale legate de transporturi si depozitare - in suprafata maxima de 3000 mp ADC.
- servicii pentru intreprinderi, comert cu ridicata, comert cu amanuntul pt marfuri cu volum mare;
- activitati compatibile (alimentatie publica pentru angajati, birouri)

Utilizari permise M3:

- locuinte
- comert cu amanuntul;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru cercetare si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- activitati manufacturiere;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- scuaruri publice;
- sport si recreere in spatii acoperite;

Art 5 - Utilizari permise cu conditii

- pentru subzonele existente se admit activitati productive industriale cu conditia incadrarii si respectarii normelor de protectia mediului privind nivelul admisibil al poluarii;
- in zonele propuse pentru extinderea intravilanului, dar care au lotizari constituite, ce cuprind parcele care in majoritatea lor indeplinesc conditiile de constructibilitate si sunt dotate cu retele edilitare, autorizarea constructiilor se poate face direct sau in baza unor documentatii PUD (dupa caz).
 - Construirea de locuinte de serviciu.

Art 6 – Utilizari interzise

- realizarea de microferme pentru cresterea porcinelor in afara intreprinderilor agricole organizate in zone functionale amenajate si echipate special pentru a evita poluarea aerului, solului si a panzei de apa freatica, cu respectarea normelor sanitare in vigoare;
- unitati a caror poluare depaseste limitele parcelei; amplasarea spre Dn a activitatilor care prin natura lor au un aspect neplacut: depozit de deseuri, combustibili solizi, depozite automobile uzate etc; astfel de unitati vor fi mascate prin perdele de protectie, respectiv vegetatie medie si inalta.
- se interzice amplasarea unitatilor de invatamant prescolar, scolar si gimnazial, serviciilor publice sau de interes general si a spatiilor pentru sport in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA. se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia locuintelor de serviciu.

Parcelele libere, care nu au utilizatori vor fi ingradite pentru a se evita transformarea lor in rampe de gunoi, parcaje neautorizate.

CAPITOLUL 3

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 7 - Orientarea fata de punctele cardinal - conform art. 17 din RGU

- orientarea fata de punctele cardinale, pentru toate subzonele, se va realiza, prin dispunerea constructiilor in conformitate cu normele tehnice tehnologice specifice activitatii industriale ce urmeaza a se desfasura.

- Pentru zona mixta **M3** se aplica regurile de la zona **L** – zona rezidentiala

Art. 8 - Amplasarea fata de drumurile publice - conform art. 18 din RGU

- pentru toate subzonele existente, amplasarea constructiilor de tip extindere sau constructii noi in cadrul incintei proprii, spre DN sau se vor evita activitatile care prin natura lor au un aspect dezagreabil: depozite de deseuri, combustibili solizi etc. Astfel de constructii vor fi retrase de la circulatiile principale si vor fi mascate prin perdele de protectie.

- se va avea in vedere, la amplasarea constructiilor de orice fel, respectarea zonelor de protectie a drumurilor, vezi plansele desenate ale P.U.G.;

- Pentru **M2** conform art ART. 47 *din OG 43/1997* revizuita alineatul (1) Pentru evitarea congestiunii traficului **în afara localităților** se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de **50,0** m de la marginea părții carosabile în cazul autostrăzilor, al drumurilor expres și al drumurilor internaționale "E", respectiv de **30,0** m pentru celelalte drumuri de interes național și județean. Prin construcții care generează trafic suplimentar se au în vedere unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip showroom, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice.

- (5) Construcțiile prevăzute în afara localităților și care nu se încadrează în categoria celor care generează trafic suplimentar, așa cum acestea sunt definite la alin. (1), se vor amplasa în afara zonei de protecție a drumului.

Art. 9 - Amplasarea fata de aliniament - conform art. 23 din RGU

- Zona **M1-si M2** amplasarea fata de aliniament a constructiilor noi se va face prin respectarea stricta a celui existent. Cladirile existente, vor impune modul de amplasare fata de aliniament pentru extinderi si inlocuiri de constructii uzate fizic sau moral.

- -pentru zona M2 cu deschidere la DN 2 se va cere avizul de la CNADR pentru stabilirea pozitiei fata de aliniament.

- Pentru **M3** - Cladirile vor fi dispuse fata de aliniament la o distanta minima admisibila, daca retragerea este indicata in planul unitatilor teritoriale de referinta, dar nu mai mica de :

- o Min 3.0 m pe strazile principale cu 2 benzi
- o Min 5.0 m pe strazile cu 4 benzi de circulatie (categ II, daca e cazul);

- pentru toate subzonele, se recomanda sa se asigure coerenta fronturilor stradale, prin luarea in considerare a situarii vecinilor imediati si a caracterului general al strazii;

- fata de aliniament, in subzonele industriale nou propuse, se recomanda un regim de aliniere retras cu min. 6.0 m in vederea realizarii unor spatii verzi de protectie spre caile de comunicatie.

Art.10 - Amplasarea in interiorul parcelei - conform art. 24 din RGU

- Pentru zona **M1** si **M2** - pentru subzonele industriale propuse, toate extinderile si constructiile noi vor respecta o distanta minima obligatorie fata de limitele laterale ale parcelei, egala cu H/2, dar nu mai putin de 4,0 m, in afara cazului in care parcela invecinata este ocupata cu locuinte, caz in care distanta minima se majoreaza la 6,0 m - cazul subzonelor;
- se interzice cuplarea cladirilor de productie cu cladiri de locuit, chiar daca acestea prezinta calcane spre parcela unitatii de productie;
- distantele dintre cladirile nealaturate de pe aceiasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si eliminarea oricaror inconveniente in utilizarea constructiilor: iluminare naturala, insorire, salubritate, securitate, etc. Distanta minima obligatorie intre corpurile distincte de cladiri de pe aceiasi parcela va fi H/2 (jumătate din inaltimea la cornisa) dar nu mai puțin de 4,00 m.

Pentru zona **M3** - In cazul in care parcela se invecineaza cu cladiri retrase fata de limitele laterale ale parcelei, noua cladire se va retrage obligatoriu fata de o limita laterala a parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai puțin de 3.0 m iar fata de cealalta limita laterala de proprietate va respecta prevederile Codului Civil.

In situatia in care parcela aferenta cladirii respective se invecineaza cu parcela unei constructii avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta parcela vecina este dispusa o cladire cu ferestre pe latura dinspre limita de proprietate, noua cladire se va alipi calcanului respectiv pe maximum 15 m de la aliniament, iar fata de limita opusa a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai puțin de 3.0 m.

Distanta se majoreaza la 4,0m in cazul in care o cladire pentru servicii se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente cu functiune de locuire.

Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara cu o distanta egala cu jumatate din inaltimea cladirii, masurata la cornisa, dar nu mai puțin de 5.0 m.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 11 - Accese carosabile - conform art. 25 si anexa 4 din RGU

- toate cladirile trebuie sa aiba in mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulatie publica in conditiile in care sa fie permisa actiunea mijloacelor de interventie in caz de incendiu;
- **Circulatii si accese:** Parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minimum 3.5 m dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate. In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.
- **Stationarea autovehiculelor** stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice. In cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanta de maximum 250 m.

Art.12 - Accese pietonale - conform art. 26 din RGU

- toate constructiile vor avea asigurate accese pietonale dintr-un drum public si posibilitati de conformare dupa caz, a accesului persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art. 13. Racordarea la retele tehnico-edilitare existente - conform art. 27 din RGU

- pentru toate subzonele **M1** si **M2**, constructiile noi destinate activitatilor productive industriale trebuie sa fie racordate la reseaua publica de distributie a apei potabile, de canalizare a apelor menajere si la retelele electrice din zona. Procesele tehnologice specifice impun restul echiparii edilitare.

- Pentru zona **M3** – se aplica regulile de la zona **L** – zona rezidentiala

Art 14 - Realizarea de retele tehnico-edilitare - conform art. 28 din RGU

- pentru subzonele **M1** si **M2**, extinderea sau marirea capacitajilor retelor tehnico-edilitare publice se realizeaza fie de catre beneficiar (sau de catre investitor) fie de prin contracte incheiate cu comuna Cosereni, iar lucrarile de racordare bransare se realizeaza de catre beneficiar (sau investitor).

- lucrarile de extindere sau marire a capacitatii retelor edilitare publice apartin domeniului public se administreaza potrivit legii.

- Pentru zona **M3** – se aplica regulile de la zona **L** – zona rezidentiala

- In momentul de fata este realizata, partial, alimentarea centralizata cu apă a localității.
- In momentul de fata, nu exista retea de canalizare in localitate.
- In momentul de fata, localitatea nu este racordata la o retea de gaze.

Art 15 - Proprietatea publica asupra retelor edilitare- conform art. 29 din RGU

- retele de apa, canalizare, alimentare cu energie termica care deservesc activitatile din **M1** si **M2**, **M3** sunt proprietate publica a comunei Cosereni;

- retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului.

3.4 Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenului constructiilor

Art. 16 Parcelare - conform art. 30 din RGU

Pentru zona **M1** si **M2**- In cazul impartirii unor parcele mari industriale actuale, parcela minima construibila va fi de minim 1000mp cu front de min 20m latime.

- In cazul lotizarilor pentru micile activitati artizanale, parcelele minime construibile nu vor fi sub 600m.

Pentru zona **M3** - Loturile ce vor alcătui parcelările în zonele propuse pentru zona de locuire si agrement vor respecta, cumulativ, următoarele condiții:

-Front la strada de minim. 8,0 m pentru clădiri înșiruite(2 fatade) si de minimum 12,0 m pentru clădiri cuplate(3 fatade) si minimum 15.0 m pentru locuinte izolate(4 fatade);

-Suprafața minimă a parcelei tie 150,0 mp pentru clădiri înșiruite si de minimum 250,0 mp pentru cele cuplate sau izolate;

-Adâncimea parcelei mai mare sau cel puțin egală cu lățimea, minim 20 m.

- Conditile de mai sus se aplica atat parcelelor cu forme geometrice regulate, cat si celor cu forme neregulate.

- Pentru zonele aflate in dezvoltare, conform prevederilor Legit 50/ 1991, suprafetele concesionabile sunt:

- 300 mp pentru o locuinta individuala P+1
- 400 mp pentru o Locuinta P+1 cu 2 apartamente 150mp / apartament pentru locuinte colective cu pana la 6 apartamente

Art 17. Inaltimea constructiilor - conform art. 31 din RGU

- autorizarea constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei;

Pentru zona **M3**- regim de inaltime recomandat maxim P+2,

- Pentru subzonele pentru care urmeaza sa se elaboreze documentatii de urbanism, acestea vor stabili si nivelul optim de inaltime.

Pentru zona **M1** si **M2** - Inaltimea constructiilor se propune a fi limitata la 15m. In cazuri bine justificate de motive tehnologice, cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul aparatului propriu al Consiliului Local, inaltimea poate fi depasita.

Art. 18. Aspectul exterior al constructiilor - conform art. 32 din RGU

- autorizarea in zona **M1** si **M2** a constructiilor care prin aspect arhitectural - conformare si amplasarea golurilor (ferestre, usi, etc.), materiale, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului - este interzisa;

- constructiile vor avea un aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmari ca noile constructii sa se armonizeze cu cladirile invecinate.

Pentru zona **M3** – se aplica regulile de la zona **L** – zona rezidentiala

Art.19 - Procentul de ocupare a terenului - conform art. 15 din RGU

- pentru toate subzonele existente: nu este cazul;

Pentru zona M1 si M2

- Procentul de ocupare a terenului (POT) si coeficientul de utilizare a terenurilor (CUT).

-indicatorii maximi admisi pot fi modificati in functie de necesitatile tehnologice, cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul aparatului propriu al Consiliului Local. Se propun:

POT - max. 50%

CUT - max . 1,5 Adc/mp teren

Pentru zona M3 - POT

- la locuintele individuate in zone aflate in dezvoltare **POT max=35%**,

- la locuinte individuate construite cu spatii pentru alte functiuni **POTmax.=40 %**,

- servicii , cladiri administrative, sedii firme, comert, restaurant, hoteluri, pensiuni **POT max = 45 %**

CUT

- Regim de inaltime P -**CUT=0.35**

- Regim de inaltime P+M, P+1 –**CUT max =0.7-0.9;**

- Regim de inaltime P+2 –**CUT max =1.05- 1.35;**

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui

Art.20 – Parcaje - conform art. 33 si anexa 5 din RGU

Pentru zona M1 si M2 - pentru toate subzonele vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatilor - conf. Anexei 5 la R.G.U.;

- pentru subzonele existente se vor prevedea parcaje, functie de spatiile disponibile in acest scop.

Pentru zona M3 – Pentru locuinte parcajele vor fi asigurate in interiorul parcelei.

- Pentru zonele de servicii toate parcajele se vor asigura in afara drumurilor publice si vor fi dimensionate in conformitate cu normele de parcare valabile in momentul cererii autorizatiei de construire;

Art 21. Spatii verzi - conform art. 34 si anexa 6 din RGU

- pentru subzonele propuse se vor prevedea spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, in functie de categoria constructiilor, dar nu mai mult de 20% din suprafata totala a terenului;
- pentru subzonele existente se vor rezerva de asemenea in limitele posibilitatilor, spatii verzi si plantate cu rol de protectie mai ales catre arterele de circulatie importante si catre zonele rezidentiale limitrofe.

Se va acorda o atentie speciala terenurilor vizibile dintr-o cale de comunicatie publica. Acestea vor fi amenajate corespunzator imaginii generale a localitatii. Suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minimum 40%, formand pe cat posibil o perdea de vegetatie pe tot frontul incintei. Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Art. 22 Împrejmuiri conform art. 35 din RGU si anexelor 5 si 6 din HG 525/1996.

Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace, mai înalte de 2m.
Porțile se vor deschide spre incintă.

NOTA 1: Pentru zonele unde au fost realizate PUZ sau PUD, aprobate prin HCL, vor fi preluate reglementarile si precizarile continute in acestea, in plus fata de reglementarile si precizarile PUG. Daca prin solicitarile din cererea de certificate de urbanism apar necesitati care nu se pot rezolva prin reglementarile descrise, se vor elabora studii urbanistice detaliate de tip PUZ (plan urbanistic zonal) sau (PUD) plan urbanistic de detaliu.

NOTA 2: Avand in vedere existenta unor zone de protectie in extravilanul localitatii instituite pentru siturile arheologice prezente pe teritoriul localitatii, configurate in Studiului Istoric, la eliberarea autorizatiilor de construire se va tine seama de prescriptiile specifice, conform Plansei de Incadrare in teritoriu, plansa de Reglementari Urbanistice-Zonificare si a Anexei 3 ale prezentului Regulament Local de Urbanism. Pentru toate imobilele amplasate in zonele de protectie delimitate in plansele enumerate mai sus, se va cere avizul Ministerului Culturii si Patrimoniului National.

A ZONA UNITATILOR AGRICOLE

CAPITOLUL 1

Generalitati

Art. 1 - Tipuri de subzone functionale:

- subzona unitatilor agricole **A**

Art. 2 - Functiunea dominanta a zonei

- intreprinderi economice cu profil agricol.

Art.3 - Functiuni complementare admise ale zonei

- constructii destinate depozitarii si stocarii, ambalarii si trierii;
- cai de comunicajie rutiere, feroviare si constructii aferente;

- constructii aferente lucrarilor tehnico-edilitare de deservire a subzonei;
- servicii compatibile functiunilor zonei.

CAPITOLUL 2

Utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor

Art. 4 - Utilizari permise

- activitati productive cu specific agricol;
- extinderi, renovari si modernizari;
- activitati agricole productive fara poluarea mediului inconjurator.

Art.5 - Utilizari permise cu conditii

- pentru subzonele **A** se vor autoriza numai constructii si lucrari care sa respecte zona de protectie a drumului public. Orice constructie se va aviza pe baza unui PUD.

Art. 6 - Interdictii temporare

- nu este cazul

CAPITOLUL 3

Conditii de amplasare conformare a constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 7 - Orientarea fata de punctele cardinale

- pentru toate zonele si subzonele, oricare va fi conforma cu activitatile ce se desfasoara si se va supune normelor tehnice si tehnologice specifice.

Art. 8 - Amplasarea fata de drumurile publice

- amplasarea fata de drumurile publice se face, in general, pentru toate subzonele conform art. 18 din RGU;
- se va avea in vedere, la amplasarea constructiilor de orice fel, respectarea zonelor de protectie a drumurilor, vezi plansele desenate ale P.U.G **Studiu de circulatie si extras din og 43/1997 cu completari exemplificate in – DISPOZITII GENERALE -cap 9.1 – Drumuri si accese;**
- se interzice in zonele de protectie a drumurilor amplasarea de constructii care prin amplasare, configuratie sau exploatare impiedica buna desfasurare, organizare sau dirijare a traficului pe drumurile publice sau care prezinta riscuri de accidente. Pentru autostrazi, drumuri nationale , judetene si comunale, amplasarea oricaror constructii in zona de protectie a acestora de va face numai cu avizul detinatorilor sau administratorilor de drum.
- Se interzice amplasarea oricarei constructii in zonele de siguranta a drumurilor

Art. 9 - Amplasarea fata de aliniament

- pentru toate subzonele, amplasarea fata de aliniament se va face cu retrageri minime cuprinse intre 10 si 30 m fata de aliniamentul existent al subzonelor - pentru activitatile nepoluante si conform normelor tehnice specifice - pentru activitati cu un anume grad de poluare.

Art. 10 - Amplasarea in interiorul parcelelor

- pentru subzonele **A** amplasarea in interiorul parcelei se va face conform prescriptiilor tehnice si tehnologice, urmarindu-se o distanta minima obligatorie intre fatadele cu ferestre

ale constructiilor amplasate pe aceeasi parcela, de jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m. Aceasta fiind si o masura pentru asigurarea respectarii normelor de prevenire a incendiilor.

3.5 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 11 - Accese carosabile

- aceste zone trebuie sa aiba in mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulatie publica in conditiile in care sa fie permisa actiunea mijloacelor de interventie in caz de incendiu;

Art. 12 - Acces pietonal

- toate subzonele vor avea asigurate accese pietonale dintr-un drum public.

3.6 Reguli cu privire la echipare a tehnico-edilitara

Art. 13 - Racordarea la rejeaua tehnico-edilitara

- pentru toate subzonele **A** constructiile noi destinate activitatilor productive agricole trebuie sa fie racordate la reseaua publica de distributie a apelor menajere si la retelele electrice din zona. Procesele tehnologice specifice impun restul echiparii edilitare.

Art. 14 - Realizarea de retele tehnico-edilitare

- pentru subzonele **A** extinderea sau marirea capacitatii retelelor tehnico-edilitare publice se realizeaza fie de catre beneficiar (sau investitor), fie prin contracte incheiate cu Consiliul Local in lucrarile de racordare si bransare, se realizeaza de catre beneficiar (sau investitor).

Art. 15 - Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

- retele de apa, canalizare care deservesc activitatile din subzonele **A** si sunt proprietate publica a comunei Cosereni;
- retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenului si constructiilor

Art. 16 - Inaltimea constructiilor

- inaltimea constructiilor de productie din subzonele **A** va fi conforma cu normele tehnologice specifice;

Art. 17 - Aspectul exterior al constructiilor

- aspectul exterior se va conforma pe cat posibil, unor exigente moderne si va fi conform normelor tehnologice specifice.

Art. 18 - Procentul de ocupare a terenului

- procentul maxim de ocupare a terenului va fi stabilit prin studii de fezabilitate.

3. 5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Art. 19 – Parcaje

- pentru toate subzonele **A** vor fi prevazute parcaje functie de necesitati conf. Anexei 5 la RGU;

- pentru subzonele existente se vor prevedea subzone functie de spatiile existente si de studiile de circulatie efectuate.

Art. 20. Spatii verzi

- se vor prevedea spatii verzi de protectie la toate subzonele **A** mai ales atunci cand se invecineaza cu zone de locuit;
- catre toate drumurile publice majore, subzonele **A** vor trebui sa prezinte o fasie verde de protectie.

Art. 21 – Imprejmuiri

- se vor executa pentru toate subzonele, imprejmuiri de natura opaca dublate de garduri verzi de protectie. Masura exceptata numai pentru terenurile ce inglobeaza constructiile pentru birouri si administratie.

NOTA 1: Pentru zonele unde au fost realizate PUZ sau PUD, aprobate prin HCL, vor fi preluate reglementarile si precizarile continute in acestea, in plus fata de reglementarile si precizarile PUG. Daca prin solicitarile din cererea de certificate de urbanism apar necesitati care nu se pot rezolva prin reglementarile descrise, se vor elabora studii urbanistice detaliate de tip PUZ (plan urbanistic zonal) sau (PUD) plan urbanistic de detaliu.

NOTA 2: Avand in vedere existenta unor zone de protectie in extravilanul localitatii instituite pentru siturile arheologice prezente pe teritoriul localitatii, configurate in Studiului Istoric, la eliberarea autorizatiilor de construire se va tine seama de prescriptiile specifice, conform Plansei de Incadrare in teritoriu, plansa de Reglementari Urbanistice-Zonificare si a Anexei 3 ale prezentului Regulament Local de Urbanism. Pentru toate imobilele amplasate in zonele de protectie delimitate in plansele enumerate mai sus, se va cere avizul Ministerului Culturii si Patrimoniului National.

P - ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM, PERDELE DE PROTECTIE

CAPITOLUL 1

Generalitati

Funciunea dominanta a zonei este data de amenajari sportive, parcuri, spatii organizate de recreere (locuri de joaca pentru copii special amenajate), perdele vegetale de protectie. Functiuni complementare ale zonei sunt: institutii publice si servicii nepoluante care completeaza functiunea dominanta, accese pietonale, carosabile, parcaje, retele tehnico-edilitare.

Art. 1 - Subzone functionale:

Spg - subzona de parcuri si gradini
Sps - subzona de complexe sportive
Spa - subzona de agrement
Spp – subzone perdele de protectie

Art. 2 - Functiunea dominanta a zonei

- functiunea ecologica (ameliorarea microclimatului, combaterea poluarii aerului);
- functiunea de agrement si recreere (sportul, distractiile, jocul, odihna in aer liber, promenada).

Art. 3 - Functiuni complementare

- institutii publice sau servicii nepoluante, care ridica nivelul functiunii de baza a zonei: cultura, educatie, turism, alimentatie publica, comert.

CAPITOLUL 2

Utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor

Art. 4 - Utilizari premise

- amenajari de parcuri, gradini publice, squaruri, spatii verzi in subzona **Spg**;
- amenajari pentru sport si recreere inclusiv dotarile aferente in subzona **Sps**;
- zone de protectie: spre caile de comunicatie rutiere sau feroviare; intre zone functionale incompatibile **Spp**.
- mentinerea, intretinerea ameliorarea spajiilor verzi naturale, existente in intravilan ;
- constructii si amenajari complementare functiunii dominante **Spa**.

Se vor putea realiza amenajari de spatii verzi si functiuni complementare cu acestea, amenajari pentru sport, recreere, turism, inclusive dotarile aferente, perdele de protectie intre zonele incompatibile functional, mentinerea si intretinerea si ameliorarea spatiilor verzi naturale existente.

Se admite introducerea de functiuni compatibile cu caracterul zonei de loisir. Vor fi inserate functiunile: comert, servicii, loisir si turism. Se vor regulariza oglinzile de apa si vor fi agrementate corespunzator. Se admite utilizarea pentru functiuni atractive pentru comert a curtilor cladirilor aferente zonei respective si se mentine functia de locuire intr-o pondere de minimum 20% din aria construita la sol pe ansamblul zonei respective.

Art. 5 - Utilizari permise cu conditii

- pentru subzona **Spp** - statii de epurare, se vor permite numai plantari de pomi tineri in scopul creerii unei zone de protectie. Nici o alta utilizare nu este permisa.
- in zona **Sps** se vor autoriza lucrari de modernizare renovari, precum si extinderi cu constructii noi numai pe baza unor PUD-uri aprobate.

Art. 6 Interdictii definitive

- se interzice orice interventie in subzonele pentru zone limitrofe cursurilor de apa pe o latime de 5,0 m si in zonele scoase din intravilan prin prezentul PUG.

Utilizări interzise

- Orice fel de lucrări de exploatare a terenului care duce la degradarea peisajului, dispariția vegetatiei si poluare vizuală;

- Depozitarea de deșeuri.

- Se interzice inserarea de functiuni incompatibile cu statutul de zona verde, introducerea de activitati care pot afecta amenajarile corespunzatoare existente, introducerea de activitati productive poluante sau incomode prin traficul generat, realizarea de depozite (en gros, de materiale re folosibile, de materiale inflamabile sau toxice), de platforme de colectare a deseurilor. Sunt interzise constructiile si amenajarile care prin amplasament, volumetrie si aspect arhitectural depreciaza valoarea peisajului.

CAPITOLUL 3

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 7 - Orientarea fata de punctele cardinale

- cf. Anexei la R.G.U. alin.3.7., 3.8, 3.9.

Art. 8 - Amplasarea fata de drumurile publice

- amplasarea fata de drumurile publice se face, in general, pentru toate subzonele conform art. 18 din RGU;

- se va avea in vedere, la amplasarea constructiilor de orice fel, respectarea zonelor de protectie a drumurilor, vezi plansele desenate ale P.U.G **Studiu de circulatie si extras din og 43/1997 cu completari exemplificate in – DISPOZITII GENERALE -cap 9.1 – Drumuri si accese;**

- se interzice in zonele de protectie a drumurilor amplasarea de constructii care prin amplasare, configuratie sau exploatare impiedica buna desfasurare, organizare sau dirijare a traficului pe drumurile publice sau care prezinta riscuri de accidente. Pentru autostrazi, drumuri nationale , judetene si comunale, amplasarea oricaror constructii in zona de protectie a acestora de va face numai cu avizul detinatorilor sau administratorilor de drum.

- Se interzice amplasarea oricarei constructii in zonele de siguranta a drumurilor

- toate subzonele cu exceptia **Spp** trebuie sa aiba acces la drumurile publice: asigurarea acceselor carosabile si pietonale, precum si a spatiilor de parcare se va face conf. Anexei 4 la R.G.U. alin.4.8, 4.9, 4.10.

ArL 9 - Amplasarea fata de aliniament

- se va urmari in general inscrierea in aliniamentul pentru zona existenta;

- pentru utilitatile complementare zonei se recomanda: retrageri de la aliniament dictate de specificul activitatilor: sport, agrement, turism, eventual o retragere conditionata si de pozitionarea in cadrul localitatii.

Art. 10 - Amplasarea in interiorul parcelei

- pentru subzonele **Spa** si **Sps** - amplasarea utilitatilor complementare se va face prin respectarea prevederilor Articolului 24 al R.G.U.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 11 - Accese carosabile

- toate subzonele cu exceptia subzonei **Spp** vor avea asigurate accese carosabile si pietonale conform prescripilor Art. 25 si a Anexei 4 alin.4.8., 4.9, 4.10 din R.G.U.

Art. 12 - Acces pietonal

-toate subzonele vor trebui sa fie asigurate cu acces pietonal dintr-un drum public cf.art.26 al R.G.U.

33. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art 13. Racordare a la retea tehnico-edilitara

- toate subzonele propuse cu exceptia subzonelor **Spp** vor trebui sa fie racordate la retelele tehnico-edilitare cf. Art.27 din R.G.U.

Art 14 - Realizarea de retele tehnico-edilitare

- realizarea de retele tehnico-edilitare se face pentru toate subzonele **Spa**, **Sps** si **Spg** conform Art. 28 din R.G.U.

Art. 15 - Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

- retele de alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu apa atat cele de deservire cat si cele din interiorul subzonelor **P** sunt proprietate publica a comunei Cosereni;
- retelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenului si constructiilor

Art.16 - Inaltimea constructiilor

- toate constructiile pentru utilitati complementare in zonele **P** propuse vor avea inaltimea P sau maxim P+1, un regim de inaltime mai mare va fi stabilit prin studii urbanistice de tip PUZ.

Art. 17 - Aspectul exterior al constructor

- aspectul exterior al constructiilor, cu utilitate complementara, prin localizare, dimensiuni sau aspect sa nu afecteze situl peisagistic.

Art 18 - Procentul de ocupare a terenului

-pentru subzonele **Sps** si **Spa** procentul maxim va fi:
-30 % - pentru constructii
-20 % - pentru alei, drumuri si parcaje
-50 % - pentru spatii verzi
-pentru celelalte subzone - nu este cazul.

3. 5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Art. 19 – Parcaje

- pentru toate subzonele cu exceptia lui **Spp** vor fi prevazute parcaje in functie de utilitatile complementare zonei, conf. cu Anexa 5 la RGU alin.5.8, 5.9 si 5.10 si .

Art 20 – Imprejmuiri

- se vor realiza conform functiunilor specifice din subzonele respective.

Daca prin solicitarile din cererea de certificate de urbanism apar necesitati care nu se pot rezolva prin reglementarile descrise, se vor elabora studii urbanistice detaliate de tip PUZ (plan urbanistic zonal) sau (PUD) plan urbanistic de detaliu.

NOTA 1: Pentru zonele unde au fost realizate PUZ sau PUD, aprobate prin HCL, vor fi preluate reglementarile si precizarile continute in acestea, in plus fata de reglementarile si precizarile PUG. Daca prin solicitarile din cererea de certificate de urbanism apar necesitati care nu se pot rezolva prin reglementarile descrise, se vor elabora studii urbanistice detaliate de tip PUZ (plan urbanistic zonal) sau (PUD) plan urbanistic de detaliu.

NOTA 2: Avand in vedere existenta unor zone de protectie in extravilanul localitatii instituite pentru siturile arheologice prezente pe teritoriul localitatii, configurate in Studiului Istorice, la eliberarea autorizatiilor de construire se va tine seama de prescriptiile specifice, conform Plansei de Incadrare in teritoriu, plansa de Reglementari Urbanistice-Zonificare si a Anexei 3 ale prezentului

Regulament Local de Urbanism. Pentru toate imobilele amplasate in zonele de protectie delimitate in plansele enumerate mai sus, se va cere avizul Ministerului Culturii si Patrimoniului National.

GC - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

CAPITOLUL 1

Generalitati

Art. 1 - Subzone functionale

-subzona cu constructii si instalatii necesare bunei gospodarii a localitatii compusa din:
-subzona de cimitire **GC**

-subzona platforma gunoi de grajd **GCg**

Art.2 - Functiunea dominanta a zonei

- functiunea dominanta a zonei este gospodaria localitatii compusa din:
- lucrari, amenajari si constructii pentru cimitire;
- lucrari de amenajare pentru colectarea gunoaielor in system de management

integrat.

Art. 3 - Functiuni complementare admise ale zonei

- spatii verzi cu caracter de plantatii de protectie;
- accese pietonale, carosabile, parcaje;
- depozite de deseuri industriale.

CAPITOLUL 2

Utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor

Art. 4 - Utilizari permise

- constructii si instalatii necesare bunei gospodarii a localitatii;
- constructii si lucrari cu caracter funerar, amenajari de alei pietonale, spajii verzi, parcaje;
- constructii noi sau extinderi pentru instalatiile cu caracter tehnic strict de specialitate destinate epurarii apelor uzate menajere.

- amenajari, lucrari si constructii destinate platformelor pentru gunoiul menajer. Acestea fiind lucrari cu caracter strict de specialitate vor fi avizate conform prescriptiilor tehnice in vigoare.

Art 5 - Utilizari permise cu conditii

- toate constructiile si instalatiile necesare bunei gospodarii a localitatii cu conditia respectarii documentatiilor cu caracter normativ si directiv, precum si a solutiilor si reglementarilor produse in proiectele de specialitate pentru platforma de gunoi etc.;

- cimitir, cu conditia realizarii unei perdele de protectie de circa 10 m latime spre zonele functionale limitrofe.

La colectarea si îndepărtarea reziduurilor si protectia sanitară a solului, se va tine seama de Normele de igienă aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014.

Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei GC trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară între platforma de gunoi de grajd și zonele construite, respectiv 300 m.

Art. 6- Interdicții permanente

- se interzice depozitarea gunoaielor pe teritoriul administrativ al comunei Cosereni în afara zonelor aprobate pentru acest scop.

CAPITOLUL 3

3.1. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- caracteristicile parcelei, accesele, amplasarea construcțiilor, regimul de înălțime și indicatorii maximi de control - conform necesităților tehnice și normelor specifice;
- aspectul exterior: se va asigura mascarea cu perdele de vegetație a incintelor vizibile de pe drumurile publice.

Art 8 - Orientarea față de punctele cardinale

- conform art. 17 din RGU

Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice

- conform art. 18 din RGU
- se va avea în vedere, la amplasarea construcțiilor de orice fel, respectarea zonelor de protecție a drumurilor, vezi planșele desenate ale P.U.G.;

Art 10 - Amplasarea față de aliniament

- conf.art. 23 din RGU

Art. 11 - Amplasarea în interiorul parcelei

- conf. art. 24 din RGU

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art 12 - Accese carosabile

- conf. art.25 și anexei 4 din RGU. Pentru toate obiectivele GC este obligatoriu să aibă acces dintr-un drum public

Art 13 - Acces pietonal

- conf. art.26 din RGU

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 14 - Racordarea la rețeaua tehnico-edilitară existentă

- conf.ord.27 din RGU

Art. 15 - Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- conf.art.28 din RGU.

Art 16 - Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

- conf. art.29 din RGU.

Art. 17 - Amplasarea si organizarea sistemului de salubritate

- gospodariile individuale si locuintele colective vor avea amenajari pentru colectarea deseurilor menajere (in pubele sau saci de plastic);
- se vor asigura platforme gospodaresti si recipienti de sortare a materialelor adecvate valorificarii (metal, hartie, sticla, lemn, textile, plastice etc.);
- organizarea sistemului de salubritate se va face functie de destinatia cladirilor aflate in zona, precum si a obiectivelor de utilitate publica propuse;
- amplasarea punctelor de colectare a gunoiului se va face astfel incat functiunea, compozitia si aspectul arhitectural-urbanistic al zonei sa nu fie afectat;
- zonificarea si desfasurarea procesului de salubritate va urmari zonificarea functionala a teritoriului, tinand seama de zonele puternic producatoare de deseuri menajere si industriale;
- organizarea valorificarii reziduurilor organice si anorganice ce pot fi reutilizate; -
- interzicerea depozitarii intamplatoare a gunoaielor, mai ales in zonele verzi, zonele protejate, rezidenjiale, de-a lungul apelor, in paduri etc.;
- asigurarea serviciilor de salubritate va fi urmarita cu multa atentie de catre administratia locala, aducandu-i-se imbunatatiri prin folosirea solutiilor rezultate in urma unor studii de specialitate.

Daca prin solicitarile din cererea de certificate de urbanism apar necesitati care nu se pot rezolva prin reglementarile descrise, se vor elabora studii urbanistice detaliate de tip PUZ (plan urbanistic zonal) sau (PUD) plan urbanistic de detaliu.

NOTA 1: Pentru zonele unde au fost realizate PUZ sau PUD, aprobate prin HCL, vor fi preluate reglementarile si precizarile continute in acestea, in plus fata de reglementarile si precizarile PUG. Daca prin solicitarile din cererea de certificate de urbanism apar necesitati care nu se pot rezolva prin reglementarile descrise, se vor elabora studii urbanistice detaliate de tip PUZ (plan urbanistic zonal) sau (PUD) plan urbanistic de detaliu.

NOTA 2: Avand in vedere existenta unor zone protejate, realizate pe baza Studiului Istoric, la eliberarea autorizatiilor de construire se va tine seama de prescriptiile specifice, conform UTR Zp1 –Zp5 si Anexele 3 si 4 ale prezentului Regulament Local de Urbanism. Pentru toate imobilele amplasate in zonele de protectie delimitate in plansa de Reglementari Urbanistice – Zonificare, se va cere avizul Ministerului Culturii si Patrimoniului National.

TE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

CAPITOLUL 1

Generalitati

Art. 1 - Subzone functionale:

- subzone cu constructii si amenajari aferente lucrarilor tehnico-edilitare - **TE**.
- - gospodarie de apa, puturi forate, statie de epurare, statie reglare masurare gaze,
- - statia de epurare
- Traseele retelor de alimentare cu apa, canalizare si gaze

Art 2 - Functiunea dominanta a zonei

- functiunea dominanta a zonei o constituie retelele edilitare

Art 3 - Functiuni complementare admise ale zonei

- constructii aferente lucrarilor edilitare;
- spatii verzi cu caracter de plantatii de protectie;
- accese pietonale, carosabile, parcaje pentru constructiile aferente.

CAPITOLUL 2

Utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor

Art. 4 - Utilizari premise

- institutii care coordoneaza activitatea in domeniu;
- constructii si amenajari aferente lucrarilor tehnico-edilitare.

Art 5 - Utilizari permise cu conditii

- in subzonele **TE** la amplasarea constructiilor (extinderi sau noi) ca si la efectuarea amenajarilor aferente, se va tine cont de reglementarile zonelor protejate naturale, in care sunt inglobate si vor trebui sa aiba avizele corespunzatoare conform RGU;
- se vor institui masuri de protectie in jurul zonelor de captare a apei.

Art 6 - Interdictii temporare

- se interzice temporar avizarea lucrarilor si amenajarilor de retele edilitare subterane, pe zonele de extindere din comuna Cosereni pana la elaborarea si aprobarea unor PUD-uri si PUZ-uri pentru acestea. Interdictia este valabila numai un an de la aprobarea PUG-ului comuna Cosereni.
- Utilizări interzise - toate tipurile de constructii amplasate în zonele de protectie stabilite prin norme sanitare si de protectie a mediului.

CAPITOLUL 3

Conditii de amplasare si confirmare a constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 7 - Orientarea fata de punctele cardinale

- conform normelor tehnice specifice si conform art. 17 din RGU

Art. 8 - Amplasarea fata de drumurile publice

- conform normelor tehnice specifice si conform art. 18 din RGU

Art. 9 - Amplasarea fata de aliniament

- conform necesitatilor tehnice si normelor specifice si conf.art.23 din RGU

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 10 - Accese carosabile

- conf. art.25 din RGU.

Art. 11. Acces pietonal

- conf. art.26 din RGU

5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art. 12 - Racordarea la retea tehnico-edilitara existent

- conf.art.27 din RGU

ArL 13 - Realizarea de retele tehnico-edilitare

- conf.art.28 din RGU.

Art. 14 - Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

- conf. art.29 din RGU.

6.4. Reguli cu privire la forma, dimensiunile terenului si a constructiilor

Art. 15. Inaltimea constructiilor

- pentru constructiile complementare zonei conform art.31 din RGU.

Daca prin solicitarile din cererea de certificate de urbanism apar necesitati care nu se pot rezolva prin reglementarile descrise, se vor elabora studii urbanistice detaliate de tip PUZ (plan urbanistic zonal) sau (PUD) plan urbanistic de detaliu.

C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

CAPITOLUL 1

Generalitati

Conform R.G.U. in zona cailor de comunicatie se pot autoriza cu avizul organelor de specialitate:

-constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de servire, de intretinere si de exploatare.

-parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile complementare : magazine, restaurante, etc).

-conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere,retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructura ori alte constructii de acest gen.

- Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire (locuinte, case de vacanta si alte constructii cu caracter turistic, spatii de cazare permanenta sau temporara) este permisa, cu respectarea prevederilor cuprinse in **OG 43/1997 cu completari exemplificate in – DISPOZITII GENERALE**

-cap 9.1 – Drumuri si accese;

Art. 1 - Subzone functionale:

- subzona cai de comunicatie rutiere - Cr

Art. 2 - Functiunea dominanta a zonei

- functiunea dominanta a zonei este circulatia rutiera compusa din intreaga retea rutiera din intravilan.

Art. 3 - Functiuni complementare admise ale zonei

- unitati ale intreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale.

CAPITOLUL 2

Utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor

Art. 4 - Utilizari permise

- constructii ale unitatilor si intreprinderilor de transporturi rutiere;
- garaje, parcaje;
- platforme sau alveole carosabile, pentru transportul in comun;
- constructii pentru gari si autogari;
- refugii si treceri pentru pietoni;
- zone verzi mediane, laterale si fasii intermediare;
- lucrari de terasament;
- lucrari sau zone de protectie impotriva poluarii (praf, fum, funingine).

Art 5 - Utilizari permise cu conditii

- incintele unitatilor de transporturi si garajele publice vor respecta masurile si normele admisibile de poluare si de asigurare impotriva riscurilor de incendiu si explozie;
- in zonele limitrofe padurilor interventiile la drumul public care aduc prejudicii fondului protejat natural, vor trebui facute cu avizul MAPPM si MLPAT;

Art 6 Interdictii temporare

-in subzonele Cr, se interzice orice intervenție pana la intocmirea si aprobarea unui PUD precum si a unor documentatii cu caracter tehnic de specialitate;

CAPITOLUL 3

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 7

OG 43 /1997 republicata prevede in Cap 2 - Administrarea drumurilor

Secțiunea I- Suprafețele de teren aferente drumurilor public

ART. 16 (1) **Zonele de siguranță** sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea. Limitele zonelor de siguranță a drumurilor, podurilor și viaductelor, în cale curentă și aliniament, sunt prevăzute în anexa nr. 1.

(2) Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranță este interzisă

ART. 17 (1) **Zonele de protecție** sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului. Limitele zonelor de protecție sunt prevăzute în anexa nr. 1.

(2) Zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:

- a) neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- b) executarea de construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- c) executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului, siguranța circulației sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață;
- d) lucrări de defrișare de păduri de pe versanții împăduși adiacenți drumului; pentru astfel de lucrări, administratorul domeniului silvic va solicita acordul administratorului drumului.

ANEXA 1 Limitele zonei drumului

a) Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

b) Zonele de siguranță ale podului, care includ și suprafețe de teren aflate sub pod, sunt:

- 10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampa de acces face parte integrantă din pod);
- la limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10 m (rampa de acces face parte integrantă din pod).

c) Zonele de siguranță ale drumurilor cu versanți (defilee) cu înălțimea mai mare de 30 m se consideră la partea superioară a taluzului versantului.

d) Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, conform tabelului următor:

CATEGORIA DRUMULUI	Autostrazi	Drumuri nationale	Drumuri judetene	Drumuri comunale
Distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului (m)	50	22	20	18

e) Zona drumului reprezintă distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei de protecție.

ART. 19 (4) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și

de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale.

(5) Asigurarea distanțelor minime, stabilite conform prevederilor alin. (4), constituie prescripție tehnică imperativă pentru organele administrației publice locale cu competențe în activitatea de urbanism, amenajarea teritoriului și autorizarea lucrărilor de construcții, cu consultarea administratorului drumului.

(6) Extinderea intravilanului localității în lungul drumului național, cu excepția sectoarelor de drum aflate între indicatoarele rutiere de intrare/ieșire în/din localitate, se poate face numai cu condiția realizării de drumuri colectoare paralele cu drumul național, care să preia traficul generat de obiectivele locale și care să debușeze în drumul național numai în intersecții amenajate conform normativelor tehnice în vigoare. Drumurile colectoare vor fi prevăzute cu facilități și pentru traficul pietonal, pentru bicicliști, inclusiv pentru persoanele cu handicap locomotor.

ART. 47 (1) Pentru evitarea congestionării traficului **în afara localităților** se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de **50,0** m de la marginea părții carosabile în cazul autostrăzilor, al drumurilor expres și al drumurilor internaționale "E", respectiv de **30,0** m pentru celelalte drumuri de interes național și județean. Prin construcții care generează trafic suplimentar se au în vedere unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip showroom, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice.

(5) Construcțiile prevăzute în afara localităților și care nu se încadrează în categoria celor care generează trafic suplimentar, așa cum acestea sunt definite la alin. (1), se vor amplasa în afara zonei de protecție a drumului.

- amplasarea unor obiective in zona drumului se va face cu asigurarea desfasurarii fluente si in conditii de siguranta a traficului rutier
- amplasarea acestor obiective trebuie sa se faca conform planurilor de urbanism si de amenajare a teritoriului avizate de administratorul drumului
- amplasarea retelelor edilitare nu se va face in ampriza si zona de siguranta a drumului si se vor respecta normele tehnice conform ordinului nr. 571 din 19 decembrie 1997 intersectia drumurilor secundare cu DN se va face respectand normativul C 173 din 1986.
- amplasarea constructiilor, regimul de inaltime si indicatorii maximi de control se vor face conform necesitatilor tehnice, normelor specifice si respectarea amenajarilor propuse in proiectele de specialitate;
- aspect exterior - se recomanda ca: noile cladiri sau amenajarea celor existente sa nu afecteze prin amplasare, dimensiuni sau aspect, caracterul zonei in care se incadreaza;
- la organizarea incintelor sa tine seama de imaginea prezentata catre drumurile publice;
- parcajele publice sa fie inconjurate de garduri vii de 1,20 m inaltime;

NOTA 1: Pentru zonele unde au fost realizate PUZ sau PUD, aprobate prin HCL, vor fi preluate reglementarile si precizarile continute in acestea, in plus fata de reglementarile si precizarile PUG. Daca prin solicitarile din cererea de certificate de urbanism apar necesitati care nu se pot rezolva prin reglementarile descrise, se vor elabora studii urbanistice detaliate de tip PUZ (plan urbanistic zonal) sau (PUD) plan urbanistic de detaliu.

NOTA 2: Avand in vedere existenta unor zone de protectie in extravilanul localitatii instituite pentru siturile arheologice prezente pe teritoriul localitatii, configurate in Studiului Istoric, la eliberarea

autorizatiilor de construire se va tine seama de prescriptiile specifice, conform Plansei de Incadrare in teritoriu, plansa de Reglementari Urbanistice-Zonificare si a Anexei 3 ale prezentului Regulament Local de Urbanism. Pentru toate imobilele amplasate in zonele de protectie delimitate in plansele enumerate mai sus, se va cere avizul Ministerului Culturii si Patrimoniului National.

V. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI DIN EXTRAVILAN

V. 1 TERENURILE AGRICOLE

Terenurile agricole din extravilanul comunei Cosereni s-au delimitat conform planșei nr. U1 - INCADRARE IN TERITORIUL- ADMINISTRATIV al localitatii si se supune prevederilor art. 3 din RGU.

Avizarea executării construcțiilor si amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile si în condițiile stabilite prin lege.

Utilizări permise:

- Lucrările de utilitate publică de interes național sau local, admise în condițiile Legii 18/1991 art. 71 alin. 2 pe baza unor documentații specifice, aprobate de organisme competente.
- Lucrarile prevazute de Legea 50/1991 (republicat).

Utilizări permise cu condiții:

-Rețelele tehnico-edilitare se amplasează, de regulă, grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație (Legea nr. 18/1991 art. 18). Construcțiile vor avea procente minime de ocupare a terenurilor si se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu emis de autoritatea competentă, în condițiile Legii nr. 137/1995 (art. 8 si anexa 11).

Terenuri neproductive: Modul de folosire a terenurilor neproductive se va face printr-un studiu de specialitate aprobat de organele competente.

Utilizări interzise: Nu se admit constructii pe terenuri de clasa I si II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii si livezi (Legea 18/1991 art.71).

Pentru siturile arheologice si zona lor de protectie sunt interzise:

- activitatiile care prezinta un potential risc pentru conservarea valorilor culturale identificate, activitati care pot provoca degradarea materialului arheologic
 - activitatile care genereaza poluare, cele care prezinta risc tehnologic
- alte activitati care sunt descrise mai sus si care sunt interzise pentru intreaga zona

NOTA 1: Pentru zonele unde au fost realizate PUZ sau PUD, aprobate prin HCL, vor fi preluate reglementarile si precizarile continute in acestea, in plus fata de reglementarile si precizarile PUG. Daca prin solicitarile din cererea de certificate de urbanism apar necesitati care nu se pot rezolva prin reglementarile descrise, se vor elabora studii urbanistice detaliate de tip PUZ (plan urbanistic zonal) sau (PUD) plan urbanistic de detaliu.

V. 2 TF - TERENURI FORESTIERE

Terenurile împădurite din extravilanul comunei Cosereni s-au delimitat conform planșei nr. U1 - INCADRAREA IN TERITORIUL ADMINISTRATIV si se supun prevederilor art. 5 din RGU.

Utilizări permise:

-Lucrari de utilitate publica de interes national si local prevazute in Legea 26/1996 – Codul Silvic la art. 54 si 74.

Utilizări permise cu condiții:

-Constructii pentru turism, amplasate numai la liziera pădurii;
-constructii si amenajari specifice sectorului forestier (cantoane silvice, drumuri si cai ferate forestiere, fanarii, pastravarii);

Pentru orice constructie (pentru industrie sau servicii poluante, etc.) amplasată la distanță mai mică de 1,0 km de liziera pădurii, si care prin funcționare poate aduce prejudicii pădurii, se va obține avizul REGIEI NAȚIONALE A PĂDURILOR.

Utilizări interzise:

-Orice fel de constructii si amenajări cu excepția celor prevăzute de lege (Codul Silvic art. 54 si 74).

NOTA 1: Pentru zonele unde au fost realizate PUZ sau PUD, aprobate prin HCL, vor fi preluate reglementarile si precizarile continute in acestea, in plus fata de reglementarile si precizarile PUG. Daca prin solicitarile din cererea de certificate de urbanism apar necesitati care nu se pot rezolva prin reglementarile descrise, se vor elabora studii urbanistice detaliate de tip PUZ (plan urbanistic zonal) sau (PUD) plan urbanistic de detaliu.

arh. Dobrin Datcu

VII. ANEXE

ANEXA 1

DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM – R.L.U.

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în “Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 - , sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

ACTIVITĂȚI TERȚIARE = activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională - Comisia Națională de Statistică, 1992.

ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări și aliniamentul “de fund” care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei.

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

ANEXE ALE LOCUINȚELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT; nu sunt admise în Capitală anexele de tip rural pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subzistență sau comercializare.

CENTRU COMERCIAL ȘI DE AFACERI = parte a zonei centrale care grupează cele mai importante servicii manageriale, tehnice și profesionale (grupate în clădiri specializate pentru birouri multietajate, dar recomandabil nu peste P+6 niveluri conform celor mai recente studii de marketing), servicii financiar-bancare, servicii profesionale pentru persoane fizice și juridice, poștă și telecomunicații, agenții diverse (imobiliare, de turism etc.), edituri, centre media, centre și galerii de artă, expoziții, hoteluri, restaurante, comerț general, specializat și de lux, servicii colective și personale, activități ale diverselor organizații politice, economice, patronale și profesionale, recreere și sport în spații acoperite, mici activități productive manufacturiere specializate sau necesare pentru funcționarea altor activități din centrul de afaceri, depozite mic-gros, locuințe cu partiu special, în care sunt incluse spații pentru profesii liberale (birouri de avocatură cabinete medicale, birouri de consultanță financiar - contabilă etc.), străzi și piațete pietonale, parcaje multietajate. Instituțiile și serviciile publice pot fi localizate în centrul de afaceri dar nu participă la definirea acestuia, nici funcțional, nici ca indici urbanistici utilizați pentru delimitare (CUT exclusiv pentru comerț și servicii - mai mare de 1,0).

Centrele de afaceri constituie în prezent principala concentrare de locuri de muncă cu calificare medie și superioară din localitate.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei. În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și a spațiilor tehnice amplasate în subteran, suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

COMERȚ – structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea:

- centre comerciale regionale
- supermagazine / hipermagazine
- mari magazine
- centre comerciale locale
- magazine populare
- comerț specializat
- stații – service
- alte spații comerciale

COMERȚ EN GROS = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detașiști.

COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixta și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.

- I.M.M. = întreprinderi mici și mijlocii compuse din:
 - unități micro – sub 10 angajați;
 - unități mici – între 10 și 100 angajați;
 - unități mijlocii – între 100 și 500 angajați.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.

PLATFORME LOGISTICE – grupări funcționale de importanță regională / internațională, cuprinzând servicii, distribuție și producție, situate în exteriorul localităților în punctele de conexiune a mai multor tipuri de transporturi (rutiere, feroviare, navale) pe rute internaționale.

POLI URBANI / TERȚIARI = grupări complexe de activități predominant din sectorul terțiar care au rol strategic în dezvoltarea localității, se situează în locuri privilegiate ca sit și ca accesibilitate, atât din exteriorul localității cât și din zona centrală și compensează lipsa spațiilor din centrul de afaceri. Activitățile specifice polilor urbani principali sunt:

- servicii manageriale, tehnice, profesionale (specializate pentru întreprinderi), servicii financiar-bancare, societăți de asigurări care sunt dispuse în clădiri specializate de birouri, în general înalte dar, recomandat prin studii recente de marketing, a nu depăși P+6 niveluri;
- servicii și instituții publice sau care nu au legături directe cu publicul dar care fac parte din "industria terțiarului" de culegere, prelucrare, stocare și difuzare a informației prin mijloace moderne de telecomunicații (birouri teritoriale pentru impozite etc.);
- servicii profesionale (pentru persoane fizice și juridice), recomandabil a fi amplasate peste spații comerciale sau în clădiri de maxim P+3 niveluri;
- centre de conferințe;
- edituri, centre media;
- centre și galerii de artă, expoziții;
- unități de cercetare-dezvoltare și învățământ superior;
- centre de formare și perfecționare;
- unități productive cu tehnologii de vârf, nepoluante și fără transporturi grele;
- unități productive mici manufacturiere pentru produse necesare altor unități și persoanelor care se află în cuprinsul polului terțiar;
- comerț (mari magazine, comerț specializat atât de lux cât și de proximitate pentru locuitorii din zonă);
- servicii diverse - personale colective și sociale;
- restaurante de toate tipurile;
- recreere în spații acoperite (spectacole, cinema, sport, cazino etc.);
- hoteluri pentru afaceri;
- locuințe cu partiu special, închiriate de către firme pe termen lung sau care includ spații pentru profesii liberale;
- mari parcaje multietajate și la sol, stații service;
- diverse alte activități compatibile.

POLI / ZONE DE TRANSFER – concentrări de activități legate de articularea dintre marile fluxuri de mărfuri de pe rute internaționale cu cele locale, destinate transferului mărfurilor de pe mijloacele grele de transport pe cele admise pe străzile localității; astfel de activități includ: depozitarea în spații acoperite și descoperite (cu vânzare numai pentru mărfuri aflate în campanii promoționale și mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul personal), producție, montaj, facilități pentru transportatori, vamă, telecomunicații etc.)

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșindurile în consolă în afara planului fațadei a balcoanelor închise sau deschise și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine etc. Curțile de aerisire cu suprafața până la 2,0 mp. inclusiv, intră în suprafața construită.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE) = societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.

CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Codul Civil.

Legea fondului funciar nr. 18/1991.

Legea administrației publice locale nr.69/1991 și completări.

Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și completări.

Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu completari si actualizari

Ordonanta nr. 27 din 27 august 2008 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul

Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică.

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.

Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului (modificată prin Legea nr. 159/1999).

Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.

Legea nr.26/1996 – Codul silvic.

Legea apelor. nr. 107/1996.

HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor.

Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.

Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.

Ordinul Ministerului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.

Ordinul Ministerului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor.

Ordinul M.L.P.A.T. nr. 1270/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a H.G. nr. 577/1997 pentru aprobarea Programului privind pietruirea drumurilor comunale, alimentarea cu apă a satelor, conectarea la rețeaua de electrificare și la rețelele telefonice, astfel cum a fost modificat prin H.G. nr. 211/1999.

Diferite reglementări tehnice în domeniu:

- I 22/1999 – Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților.
- SR 8591/ 1997 – Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare.
- SR 1343-1/1995 – Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități.
- STAS 10859 – Canalizare. Stații de epurare a apelor uzate din centrele populate. Studii pentru proiectare.
- PE 101A/1985 – Instrucțiuni privind stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcții (republicat în 1993).
- PE 104/1993 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V.
- PE 106/1995 – Normativ pentru construcția liniilor electrice de joasă tensiune.
- PE 124 – Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari.
- PE 125/1995 – Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice de 1....750 KV cu linii de telecomunicații.
- PE 132/1995 – Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică.
- 1.RE-lp-3/1991 – Îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public.
- 1.LI-lp-5/1989 – Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA de MT și JT față de alte linii, instalații și obiective.
- I 36/1993 – M.L.P.A.T. Instrucțiuni tehnice pentru proiectarea automatizării instalațiilor din centrale și puncte termice.
- I 46/1993 – M.L.P.A.T. - Instrucțiuni privind proiectarea, executarea și exploatarea rețelelor și instalațiilor de televiziune prin cablu.
- ID 17/1986 – MICh-MIp- Normativ departamental pentru proiectarea și executarea, verificarea și recepționarea instalațiilor electrice în zone cu pericol de explozie.
- I.6 PE/1997 – Normativ experimental pentru proiectarea și executarea sistemelor de distribuție gaze naturale cu conducte de polietilenă.
- I.6/1998 – Normativ pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale.
- 3915/1994 – Proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale.
- Diferite alte reglementări tehnice în domeniu; 91/N/912-CP/1996 – Ordinul M.L.P.A.T. și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului rețelelor edilitare în localități.
- 1645/CP-2393/1997 – Ordinul Ministerului Industriilor și Comerțului și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic.

ANEXA 3 - MONUMENTE ISTORICE SI SITURI ARHEOLOGICE

Concluziile studiului istoric si arheologic intocmit de Dr, Daniela Mihai, Arheolog expert, atestat M.C. Expert studii si investigatii monumente istorice MC

Concluzii referitoare la elementele care necesită protecție și la natura acestora

Singurele monumente istorice de grupă valorică A sunt cele 2 situri arheologice, precum și cel de grupă valorică B, asupra căreia s-au instituit zone de protecție. De asemenea, am propus în Anexa 3 valorii de patrimoniu construit local, precum și propunerea de clasare a unui monument istoric memorial închinat eroilor din Primul război mondial. (vezi planse 3.1)

1. COD LMI: IL-I-s-A-14035 , COD RAN - 102259.01.01 - 'MAGURA DE LA COMANA' – NEOLITIC – Tell-ul Gumelnița de la Coșereni -

2. COD LMI: IL-I-s-A-14036 , COD RAN - 102259.02.01 – 'MAGURA DE LA COMANA' - sec. IX – XI – Epoca medieval timpurie

3. COD LMI: IL-I-s-B-14037 , COD RAN - 102259.03.02 - Situl arheologic de la Cosereni - "Turceasca"

4. COD LMI: IL-I-m-B-14037.01 , Situl arheologic de la Cosereni - "Turceasca" , Necropola-Hallstatt

5. COD LMI: IL-I-m-B-14037.02, Situl arheologic de la Cosereni - "Turceasca", Asezare neolitică

DEFINIREA ȘI DELIMITAREA ZONELOR DE PROTECTIE

Stabilirea zonei de protecție s-a făcut pe baza unei analize multicriteriale a valorilor de patrimoniu.

- Primul criteriu analizat este cel al valorii de patrimoniu memorial care definește aria pe care se află amplasat monumentul memorial
- Analiza perspectivelor sub care este perceput monumentul istoric
- Valorile tramei stradale, a reperelor topografice și naturale în cazul siturilor arheologice
- Valori urbanistice ale parcelarului și a modului de construire pe parcelă.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național sau local, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii.

Zona de protecție a monumentului istoric este prezentată în cadrul Planurilor operaționale ce fac parte din prezentul studiu. Delimitarea zonei de protecție este realizată prin coordonate în sistem STEREO 70.

Vezi anexele pentru fisele de situri arheologice

1. 1. Legislația în domeniul patrimoniului arheologic

Legile care fac referire la protecția patrimoniului arheologic sunt următoarele Ordonanța 43/2000, legea, 378/2001, Legea 422/2001, 453.2001, Legea 182/2002

Principalele definiții aplicabile, conform Ordonanței Guvernului nr. 43/2000 și 378/2001 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, sunt următoarele:

1. Patrimoniul arheologic reprezintă ansamblul bunurilor arheologice care este format din:(i) siturile arheologice clasate în Lista monumentelor istorice situate suprateran, subteran sau subacvatic, ce cuprind vestigii arheologice: structuri, construcții, grupuri de clădiri, precum și terenurile cu potențial arheologic reperat, definite conform legii;

(ii) bunurile mobile, obiectele sau urmele manifestărilor umane, împreună cu terenul în care acestea au fost descoperite;

2. Cercetarea arheologică constituie ansamblul măsurilor cu caracter științific și tehnic menite să asigure prospectarea, identificarea, decopertarea prin săpături arheologice, investigarea, recoltarea, înregistrarea și valorificarea științifică, inclusiv publicarea, a patrimoniului arheologic.

Evaluarea rezultatelor cercetării arheologice, concretizată în rapoarte arheologice, constituie fundamentul statutului juridic al protecției descoperirilor arheologice sau, după caz, al descărcării de sarcină arheologică a zonei.

Cf legii 182, prin bunuri arheologice și istorico-documentare se înțelege descoperirile arheologice terestre și subacvatice, unelte, ceramica, inscripții, monede, sigilii, bijuterii, piese de vestimentație și harnașament, arme, însemne funerare, cu excepția eșantioanelor de materiale de construcție, materiale din situri, care constituie probe arheologice pentru analize de specialitate;

V.2 Regulament de urbanism – situri arheologice

Intervențiile în siturile arheologice reperate sau cu potențial se vor face conform prevederilor Ordonanței nr.43 din 30.01.2000 :

1. În cazul zonelor cu potențial arheologic cunoscut și cercetat, regimul de protecție este reglementat de legislația în vigoare privitoare la protejarea monumentelor istorice și a bunurilor mobile care fac parte din patrimoniul cultural național;

2. Zonele cu patrimoniu arheologic reperat, delimitate și instituite conform legii, beneficiază de protecția acordată zonelor protejate, precum și de măsurile specifice de protecție prevăzute de respectiva ordonanță;

3. În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător , ca urmare a factorilor naturali sau a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică) se instituie, din momentul descoperirii de bunuri arheologice, în vederea cercetării și stabilirii regimului de protejare, temporar, pentru o perioadă ce nu poate depăși 12 luni, regimul de protecție pentru bunurile arheologice și zonele cu potențial arheologic;
4. În cazul zonelor cu potențial arheologic este necesară o cercetare arheologică în vederea înregistrării și valorificării științifice a acestora;
5. Săpătura arheologică și activitățile umane întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația emisă de Ministerul Culturii, în condițiile legii;
6. Utilizarea detectoarelor de metale în situri arheologice, în zonele de interes arheologic prioritar și în zonele cu patrimoniu arheologic reperat este permisă numai pe baza autorizării prealabile emise de Ministerul Culturii.
7. Până la descărcarea de sarcină arheologică, terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii;
8. Autorizarea lucrărilor de construire sau desființare din zonele cu patrimoniu arheologic reperat sau marcat pe planșele prezentului PUG se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii .
9. În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător, până la descărcarea de sarcină arheologică, autorizarea de construire se suspendă sau, după caz, primarul localității dispune întreruperea oricărei alte activități, în conformitate cu avizul serviciilor publice descentralizate ale Ministerului Culturii și se instituie regimul de supraveghere sau cercetare arheologică.
10. Toate lucrările care urmează să afecteze solul aferent siturilor arheologice aferente comunei Coșereni, jud. Ialomița, în zonele în care există situri arheologice în LMI în RAN, precum și alte situri cu patrimoniu arheologic reperat săpăturile pentru fundații, pentru șanțurile necesare amplasării de conducte sau de canale de irigații mai adânci de 40 cm sau executare de gropi pentru plantare pomi sau viță de vie, agricultură, urmează să fie anunțate prin grija Direcției de Cultură a județului Ialomița. care va impune restricții pentru cercetare sau supraveghere arheologică, după caz, respectând toate obligațiile aferente legislației în vigoare.

STABILIREA MODULUI DE CONSTRUIRE ÎN TERITORIUL STUDIAT

1. Propuneri regulament de urbanism – monumente de for public și memoriale

Obiectul protecției:

Propunere clasare Monument de for public

Propuneri pentru R.L.U. :

În incintă: sunt permise spații publice amenajate, plantate /libere; vor fi protejate toate palierele de vizibilitate spre și dinspre monumentul istoric; se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care scot din scară monumentul istoric și obturează vizibilitatea;

- Zona de protecție a monumentului istoric:

Sunt admise următoarele tipuri de activități: locuire și activități complementare; administrație publică; învățământ, cultură și culte, agrement și petrecerea timpului liber, inclusiv spații publice amenajate, plantate /libere.

Utilizări interzise: activități industriale și alte activități care generează noxe (zgomot, fum, supraîncărcarea anormală a rețelelor, etc), activități de depozitare și comerciale en-gros.

Intervenții:

- volumele nou edificate nu vor obtura vizibilitatea sau accesul la monumentele istorice;
- vor fi protejate toate palierele de vizibilitate spre și dinspre monumentul istoric;
 - se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care scot din scară monumentul istoric;
 - aspectul exterior al clădirilor: volumetrie simplă, utilizarea materialelor de bună calitate, inclusiv la împrejuriri;
- regim de înălțime maxim: P+1;
- se recomandă menținerea modului tradițional de ocupare al parcelei;

Situri arheologice aflate în Lista monumentelor Istorice

1. Situarheologic de la Coșereni - Turceasca
RAN 102259.03

I. IDENTIFICARE	Situarheologic de la Coșereni - Turceasca
1.1.COD LMI	IL-I-s-B-14037
1.2. Categorie	I
1.3. Denumire oficiala	Situarheologic de la Coșereni - Turceasca
1.4. Cod RAN	102259.03
2.LOCALIZARE	la SV de vatra satului Coșereni, la SE de lacul Comana: la sud de râul Ialomița, pe terasa sud-estică a lacului Comana, legat astăzi de râu printr-un canal, în vecinătatea terasei ocupată de așezarea eponimă a culturii Dridu. În perioada în care s-au desfășurat cercetările situl arheologic aparține de comuna Dridu.
2.1. Stat	Romania
2.2. Județ	Ialomița
2.3. Localitate	Sat
2.4. Descrierea	

localităţii	
2.4.1. Microrelief, elemente de peisaj natural	la SV de vatră satului Coşereni, la SE de lacul Comana
2.4.2. Adresa	
2.4.3. Toponim	
2.4.2. Cod Postal	
2.5. Coordonate geografice	
Coordonatele zonei de protecţie	<p>621380.3 354444.4</p> <p>621366.5 354426.3</p> <p>621266.7 354295.3</p> <p>621398.0 354453.5</p> <p>621494.9 354439.6</p> <p>621466.7 354447.8</p> <p>621411.7 354455.7</p> <p>621028.7 354038.7</p> <p>621024.2 354012.5</p> <p>621044.9 354056.2</p> <p>621109.7 354119.3</p> <p>621168.5 354172.4</p> <p>621056.0 354078.1</p> <p>621520.3 354444.6</p> <p>621165.7 353865.1</p> <p>621281.5 353745.6</p> <p>621876.8 354264.1</p> <p>621544.1 353974.3</p> <p>621086.6 353947.5</p> <p>621820.9 354316.1</p> <p>621713.5 354121.9</p> <p>621655.3 354471.1</p> <p>621622.0 354445.7</p> <p>621545.1 354484.8</p> <p>621725.9 354402.6</p> <p>621767.1 354366.3</p> <p>621770.2 354370.2</p> <p>621756.0 354377.4</p>
2.5.2. Sistem cartografic utilizat	<p>Stereo 70, zona de protecţie a fost stabilită pe baza descrierilor şi pe baza reperelor topografice şi naturale.</p> <p>621335.0 354384.9</p> <p>621336.7 354007.9</p> <p>621770.2 354370.2</p> <p>621648.0 354432.4</p> <p>621281.4 354114.1</p> <p>621518.1 354159.6</p> <p>621657.8 354276.3</p> <p>621398.0 354453.5</p> <p>621380.3 354444.4</p> <p>621266.7 354295.3</p> <p>621411.7 354455.7</p>

	621545.1	354484.8		
	621520.3	354444.6		
	621466.7	354447.8		
	621218.6	354235.1		
	621494.9	354439.6		
2.5.4.Punct				
2.5.5.Reper				
2.5.6.Toponim				
3. DATARE				
3.1. Epoca	Necropolă	Hallstatt	neprecizată	IL-I-m-B-14037.01
	Așezare	Neolitic	neprecizată	IL-I-m-B-14037.02
	Așezare	Epoca bronzului	neprecizată	
3.1.1.Datare început				
3.1.2.Datare sfârșit				
3,2 Cultura	Basarabi			
3.2.1.Faza culturala				
3.3. Secol				
3.4. Interval de date				
3.5.Atestare documentara	Sunt semnalate gropi de scos lut din epoca fierului, intersectate de cercetările de mare amploare care s-au făcut în așezarea medie val-timpurie.			
4. UTILIZARE	agricolă			
4. Exploatare agricola,	da			
5. DESCRIERE				
5.1. Descriere sit				
5.2. Tip sit	Așezare deschisă			
5.3. Categorie sit				
5.4. Stratigrafie generala	Așezare și necropolă			
5.5.Materiale si tehnici de constructie	chirpici			
5.6.1.Materiale de constructie				
5.8. Patrimoniu mobil				
6. CONSERVARE, RESTAURARE, AMENINTARI	Nu este cazul			
6.1. Starea generala de conservare	Relativ bună			
6.2. Lucrari anterioare de restaurare				
6.3. Riscuri/amenintari				

6.3.1.Eroziune	
6.3.2.Inundatii	da
6.3.3.Alunecari de teren	nu
6.3.4.Agricultura	nu
7.DOCUMENTARE	In lucrarea Elenei Renta – ‘Prima epoca a fierului pe cursul râului Ialomita’ se amintește faptul că cele mai vechi mențiuni despre descoperiri din prima epoca a fierului- pe cursul râului Ialomita sunt legate de cercetările arheologice din perioada 1956-1963 de la Coșereni, jud. Ialomita, punctele Turceasca și ‘La coasta’, situate la sud de râul Ialomita pe terasa sud-estică a lacului Comana, legat astăzi de râu printr-un canal, în vecinatatea terasei ocupată de așezarea eponimă a culturii Dridu. In perioada în care s-au desfășurat cercetările situl arheologic aparține de comuna Dridu. Între anii 1956-1962 au fost făcute cercetări arheologice sistematice făcute de I. Nestor și Eugenia Zaharia. Sunt semnalate gropi de scos lut din epoca fierului, intersectate de cercetările de mare amploare care s-au făcut în așezarea medieval-timpurie. S-au descoperit doar fragmente de ceramică, care se încadrează în Cultura Basarabi – perioada mijlocie a primei epoci a fierului.
7.1. Bibliografie	LMI , 2010: E. Zaharia, Săpăturile de la Dridu, București, 1967, p. 12-13. Elena Renta, p. 47-48
7.2. Dosare si rapoarte - arhive	
7.3. Harti	Da
7.4.Planuri	da
7.5.Desene	da
7.6. Fotografii	Da
7.6.1.Foto satelitare	da
7.6.2.Foto aeriene	da
7.6.3.Fotografii alb-negru	nu
7.6.4.Fotografii color	da
8. NIVEL CLASARE	B
8.1. Grupa valorica	B
8.2. Criterii de evaluare globala	
9. INVENTARIERE	
9.1. Instituția in	

cadrul căreia s-a redactat fisa	
9.2. Autorul fisei si calitatea acestuia	Arhg. Dana Mihai, arheolog expert
9.2.1.Nume	
9.2.2. Prenume	
9.2.4.Semnatura autografa a specialistului care a întocmit fisa	
9.2.3.Calitatea acestuia	
9.3.2.Data ordinului de clasare	
9.4. Reglementari urbanistice	PUG
9.5. Data redactării fisei	21.10.2015

2. AȘEZARE MEDIEVAL TIMPURIE, COD RAN, 102259.02

I. IDENTIFICARE	IL-I-S-A-14036
1.1.COD RAN	102259.02
1.2. Categorie	I
1.3. Denumire oficiala	Așezarea Dridu de la Coșereni - Măgura de la Comana
2.LOCALIZARE	
2.1. Stat	România
2.2. Județ	Ialomița
2.3. Localitate	Sat Coșereni, comuna Coșereni
2.4. Descrierea localității	
2.4.1.Microrelief, elemente de peisaj natural	Au fost descoperite mai multe fragmente ceramice aparținând unei așezări medievale timpurii, sec. IX - X
2.4.2. Adresa	
2.4.3.Toponim	
2.4.2. Cod Postal	
2.5. Coordonate geografice	
Coordonatele zonei de protecție	621580.4 354678.0 621611.0 354727.8 621673.8 354827.1 621577.4 354668.4 621579.4 354642.2 621582.7 354649.5 621578.1 354659.1 622053.7 355346.4

621375.5	355430.2
620288.2	355564.5
621881.1	355120.2
621709.7	354869.1
621775.3	354953.4
621757.6	354954.5
621574.8	354639.4
621299.0	354592.2
621308.2	354601.8
621326.2	354610.5
621261.4	354618.3
621101.3	354492.5
621117.6	354507.0
621136.8	354514.9
621519.3	354558.7
621519.8	354561.8
621540.7	354591.1
621526.7	354533.0
621372.3	354614.8
621389.5	354610.1
621524.5	354531.3
620247.4	355298.8
620593.9	354743.6
620603.4	354750.3
620607.2	354750.4
620589.2	354742.6
620581.0	354793.7
620582.6	354752.2
620585.2	354746.4
620727.0	354717.5
620744.5	354721.8
620786.0	354739.3
620706.7	354714.8
620612.9	354747.3
620633.6	354733.4
620668.4	354718.2
620576.2	354806.5
620148.5	355027.1
620175.2	354992.3
620225.4	354940.2
620142.5	355041.1
620207.5	355269.8
620187.8	355186.3
620131.3	355048.8
620563.9	354856.0
620580.5	354848.6
620566.7	354810.3
620427.9	354859.3
620268.3	354911.2
620337.3	354877.2
620370.9	354865.9

	621132.1	354456.0
	620522.4	354531.3
	621786.4	355379.5
	620739.7	354134.0
	620756.0	354129.5
	620763.3	354129.8
	620731.1	354133.7
	620697.8	354088.7
	620710.2	354102.1
	620723.9	354130.6
	621068.8	354386.3
	621129.8	354436.8
	621133.6	354443.7
	621056.2	354371.7
	620798.1	354143.6
	620919.9	354248.9
	621013.6	354322.8
	620615.0	354042.6
	620133.1	353907.2
	620153.3	353887.7
	620137.3	353907.6
	619999.0	354091.5
	620984.9	355478.5
	620639.7	355521.1
	620219.8	354421.0
	620426.9	353938.9
	620448.4	353954.5
	620491.7	353973.8
	620290.5	353863.6
	620191.7	353833.6
	620205.4	353827.4
	620233.6	353834.2
	620842.8	354793.4
	619852.9	354292.1
	620891.6	354824.0
	620914.6	354789.4
	620916.5	354788.4
	620882.9	354827.0
	620852.6	354809.4
	620866.2	354823.2
	620873.7	354827.4
	621042.3	354735.6
	620964.5	354690.2
	620524.2	354528.0
	620998.2	354796.9
	620925.3	354791.1
	620961.3	354810.2
	620985.7	354808.6
2.5.2.Sistem cartografic utilizat	Stereo 70, zona de protecție a fost stabilită pe baza descrierilor și pe baza reperelor topografice ,	

	coordonate sit arheologic IL-l-s-A-14036 620522.4 354531.3 620963.8 354690.0 621139.5 354677.2 621064.2 354720.8 621042.3 354735.6 621170.0 354656.7 621132.1 354456.0 621101.3 354492.5 621117.6 354507.0 621133.6 354443.7 621056.2 354371.7 621097.4 354410.2 621123.9 354430.4 621252.8 354629.5 621230.6 354629.6 621214.5 354639.9 621261.4 354618.3 621126.3 354509.2 621136.8 354514.9 621167.1 354539.9 621068.8 354386.3 620739.7 354134.0 620756.0 354129.5 620763.3 354129.8 620731.1 354133.7 620756.3 354615.4 620671.8 354246.6 620623.4 354338.9 620919.9 354248.9 620965.9 354282.7 621013.6 354322.8 620849.3 354185.5 620778.8 354134.0 620798.1 354143.6 620821.6 354160.2
2.5.4.Punct	
2.5.5.Reper	la 50 m de stația de pompare, și la V de satul Coșereni, la NE de lacul Comana
2.5.6.Toponim	
3. DATARE	
3.1. Epoca	medieval timpurie
3.1.1.Datare început	IX-X
3.1.2.Datare sfârșit	
3,2 Cultura	Dridu
3.2.1.Faza culturala	
3.3. Secol	
3.4. Interval de date	IX-X
3.5.Atestare	

documentara	
4. UTILIZARE	agricola
4. Exploatare agricola,	Da, 3 ha
5. DESCRIERE	
5.1. Descriere sit	
5.2. Tip sit	Așezare deschisă
5.3. Categorie sit	
5.4. Stratigrafie generala	așezarea medieval timpurie, nestratificată
5.5. Materiale si tehnici de constructie	chirpici
5.6.1. Materiale de constructie	
5.8. Patrimoniu mobil	
6. CONSERVARE, RESTAURARE, AMENINTARI	Nu este cazul
6.1. Starea generala de conservare	Relativ bună
6.2. Lucrari anterioare de restaurare	
6.3. Riscuri/amenintari	
6.3.1. Eroziune	
6.3.2. Inundatii	da
6.3.3. Alunecari de teren	nu
6.3.4. Agricultura	nu
7. DOCUMENTARE	
7.1. Bibliografie	DMASI, Proiectul Listei Monumentelor Istorice, 1991 [Proiect LMI] (sursa fișei de sit) Lista Monumentelor Istorice, MO nr. 646 bis/16/07/2004, Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004, vol. II, București, 2004, p.1405, poz.24 [Ordin MCC] (sursa fișei de sit) Ghidul monumentelor istorice din județul Ialomița, Cetatea de Scaun, Târgoviște, 2007, p.67 [Publicație] (sursa fișei de sit) Zaharia, E. (1967) Săpăturile de la Dridu. Contribuție la arheologia și istoria perioadei de formare a poporului român, București: Ed. Academiei RSR
7.2. Dosare si rapoarte - arhive	
7.3. Harti	Da,
7.4. Planuri	da
7.5. Desene	da
7.6. Fotografii	da

7.6.1.Foto satelitare	da
7.6.2.Foto aeriene	da
7.6.3.Fotografii alb-negru	nu
7.6.4.Fotografii color	da
8. NIVEL CLASARE	A
8.1. Grupa valorica	A
8.2. Criterii de evaluare globala	
9. INVENTARIERE	
9.1. Institutia in cadrul careia s-a redactat fisa	
9.2. Autorul fisei si calitatea acestuia	Arhg. Dana Mlhai, arheolog expert
9.2.1.Nume	
9.2.2. Prenume	
9.2.4.Semnatura autografa a specialistului care a întocmit fisa	
9.2.3.Calitatea acestuia	
9.3. Numărul procesului-verbal de validare in comisia regionala a monumentelor istorice	
9.3.1.Numarul documentului de clasare	
9.4. Reglementari urbanistice	
9.5. Data redactării fisei	21.10.2015

3. Tell-ul Gumelnița de la Coșereni - Măgura de la Comana

I. IDENTIFICARE	Tell-ul Gumelnița de la Coșereni - Măgura de la Comana
1.1.COD RAN	102259.01
Cod LMI	IL-I-s-A-14035
1.2. Categorie	I
1.3. Denumire oficiala	Măgura de la Comana

2.LOCALIZARE			
2.1. Stat		Romania	
2.2. Județ		Ialomița	
2.3. Localitate		Coșereni	
2.4. Descrierea localității			
2.4.1. Microrelief, elemente de peisaj natural		Tell	
2.4.2. Adresa			
2.4.3. Toponim			
2.4.2. Cod Postal			
2.5. Coordonate geografice			
Coordonatele zonei de protecție		621580.4	354678.0
		621611.0	354727.8
		621673.8	354827.1
		621577.4	354668.4
		621579.4	354642.2
		621582.7	354649.5
		621578.1	354659.1
		622053.7	355346.4
		621375.5	355430.2
		620288.2	355564.5
		621881.1	355120.2
		621709.7	354869.1
		621775.3	354953.4
		621757.6	354954.5
		621574.8	354639.4
		621299.0	354592.2
		621308.2	354601.8
		621326.2	354610.5
		621261.4	354618.3
		621101.3	354492.5
		621117.6	354507.0
		621136.8	354514.9
		621519.3	354558.7
		621519.8	354561.8
		621540.7	354591.1
		621526.7	354533.0
		621372.3	354614.8
		621389.5	354610.1
		621524.5	354531.3
		620247.4	355298.8
		620593.9	354743.6
		620603.4	354750.3
		620607.2	354750.4
		620589.2	354742.6
		620581.0	354793.7

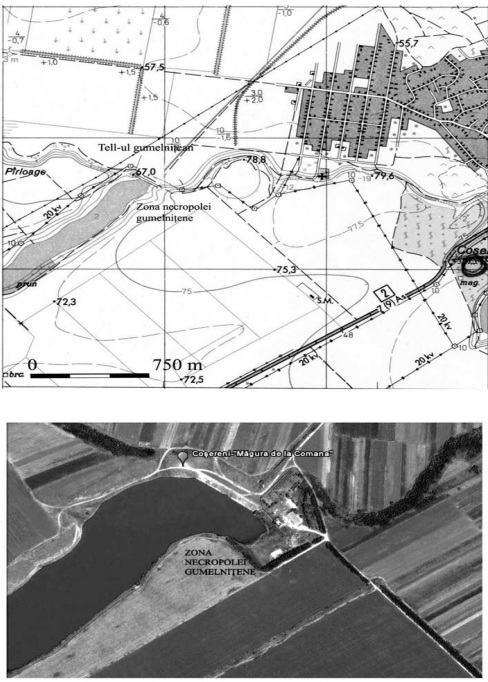
620582.6	354752.2
620585.2	354746.4
620727.0	354717.5
620744.5	354721.8
620786.0	354739.3
620706.7	354714.8
620612.9	354747.3
620633.6	354733.4
620668.4	354718.2
620576.2	354806.5
620148.5	355027.1
620175.2	354992.3
620225.4	354940.2
620142.5	355041.1
620207.5	355269.8
620187.8	355186.3
620131.3	355048.8
620563.9	354856.0
620580.5	354848.6
620566.7	354810.3
620427.9	354859.3
620268.3	354911.2
620337.3	354877.2
620370.9	354865.9
621132.1	354456.0
620522.4	354531.3
621786.4	355379.5
620739.7	354134.0
620756.0	354129.5
620763.3	354129.8
620731.1	354133.7
620697.8	354088.7
620710.2	354102.1
620723.9	354130.6
621068.8	354386.3
621129.8	354436.8
621133.6	354443.7
621056.2	354371.7
620798.1	354143.6
620919.9	354248.9
621013.6	354322.8
620615.0	354042.6
620133.1	353907.2
620153.3	353887.7
620137.3	353907.6
619999.0	354091.5
620984.9	355478.5
620639.7	355521.1
620219.8	354421.0
620426.9	353938.9
620448.4	353954.5

	620491.7	353973.8
	620290.5	353863.6
	620191.7	353833.6
	620205.4	353827.4
	620233.6	353834.2
	620842.8	354793.4
	619852.9	354292.1
	620891.6	354824.0
	620914.6	354789.4
	620916.5	354788.4
	620882.9	354827.0
	620852.6	354809.4
	620866.2	354823.2
	620873.7	354827.4
	621042.3	354735.6
	620964.5	354690.2
	620524.2	354528.0
	620998.2	354796.9
	620925.3	354791.1
	620961.3	354810.2
	620985.7	354808.6
2.5.2.Sistem cartografic utilizat	Stereo 70, pe baza descrierilor și pe baza terenului , Coordnata X Coordonata Y coordonate sit arheologic IL-I-s-A-14035	
	620786.0	354739.3
	620842.8	354793.4
	620852.6	354809.4
	620744.5	354721.8
	620633.6	354733.4
	620668.4	354718.2
	620706.7	354714.8
	620916.5	354788.4
	620933.2	354795.9
	620948.3	354805.5
	620891.6	354824.0
	620866.2	354823.2
	620873.7	354827.4
	620882.9	354827.0
	620607.2	354750.4
	621509.4	354970.9
	621122.2	354996.4
	620589.2	354742.6
	620593.9	354743.6
	620603.4	354750.3
	620585.2	354746.4
	620576.2	354806.5
	620581.0	354793.7
	620582.6	354752.2
	620961.3	354808.6
	621579.4	354642.2

	621582.7	354649.5
	621578.1	354659.1
	621574.8	354639.4
	621526.7	354533.0
	621519.8	354561.8
	621540.7	354591.1
	621775.3	354953.4
	620642.8	355028.0
	620566.7	354810.3
	621734.5	354899.0
	621580.4	354678.0
	621611.0	354727.8
	621673.8	354827.1
	621524.5	354531.3
	621064.2	354720.8
	621170.0	354656.7
	621214.5	354639.9
	621042.3	354735.6
	620985.7	354808.6
	620998.2	354796.9
	621020.3	354766.3
	621308.2	354601.8
	621348.2	354615.5
	621389.5	354610.1
	621299.0	354592.2
	621230.6	354629.6
	621252.8	354629.5
	621261.4	354618.3
2.5.4.Punct		
2.5.5.Reper		
2.5.6.Toponim		
3. DATARE		
3.1. Epoca	eneolitic	
3.1.1.Datare început		
3.1.2.Datare sfârșit		
3,2 Cultura	Gumelnița	
3.2.1.Faza culturala		
3.3. Secol		
3.4. Interval de date		
3.5.Atestare documentara		
4. UTILIZARE	agricola	
4. Exploatare agricola,	da	
5. DESCRIERE		
5.1. Descriere sit		
5.2. Tip sit	Așezare deschisă	
5.3. Categorie sit	Tell	
5.4. Stratigrafie		

generala	
5.5. Materiale si tehnici de constructie	chirpici
5.6.1. Materiale de constructie	
5.8. Patrimoniu mobil	
6. CONSERVARE, RESTAURARE, AMENINTARI	Nu este cazul
6.1. Starea generala de conservare	Relativ bună
6.2. Lucrari anterioare de restaurare	
6.3. Riscuri/amenintari	
6.3.1. Eroziune	
6.3.2. Inundatii	da
6.3.3. Alunecari de teren	nu
6.3.4. Agricultura	nu
7. DOCUMENTARE	<p>‘Așezarea de tip tell de la Coșereni ‘Măgura de la Comana’ este mai puțin cunoscută în literatura de specialitate, fiind semnalată pentru prima oară de către Ion Nestor și Eugenia Zaharia cu ocazia săpăturilor întreprinse în așezarea medievală timpurie de la Dridu, pe malul lacului Comana. În urma acestor săpături au fost descoperite și nouă morminte de inhumatie atribuite culturii Gumelnița, acestea fiind puse încă de la început în relație cu tell-ul mai sus amintit. Așezarea de la Coșereni a fost sondată de Ion Nestor și Eugenia Zaharia, materialele fiind descoperite recent în depozitele Institutului de Arheologie din București. Au fost stabilite cinci niveluri de locuire, toate aparținând culturii Gumelnița. Tell-ul are dimensiunile de aproximativ 62 x 64 m (partea vizibilă la baza lui) și o înălțime de cca. 3 m. Așezarea se află pe un promontoriu de terasă, de care a fost separată cel mai probabil printr-un șanț și aparține cu certitudine ‘tipului a’ conform binecunoscutei scheme stabilite cu câteva decenii în urmă (Morintz 1962: 277-8, fig. 3a). Cercetările din așezarea medievală au scos la iveală și un grup de nouă morminte atribuite culturii Gumelnița, publicate în câteva ocazii</p>

	<p>(Comşa 1960: 6-7; 1974: 147-8; 1980: 23-32). Revenind la aşezarea de tip tell, există o singură menţiune foarte scurtă referitoare la sondajul întreprins aici în 1958. Au fost stabilite cinci niveluri de locuire, toate aparţinând culturii Gumelniţa (Nestor şi Zaharia 1961: 567). În arhiva Institutului de Arheologie din Bucureşti nu fost identificat până acum vreun profil al aşezării care să fi fost realizat cu ocazia sondării ei în 1958, dar</p> <p>Tell -ul a fost sondat de Ion Nestor şi Eugenia Zaharia, cu ocazia săpăturilor din bine-cunoscuta aşezare medievală timpurie de la Dridu (Nestor şi Zaharia 1959a: 547; 1959b: 600; 1961: 567; 1962: 664; Zaharia 1967: 12) şi are dimensiunile de aproximativ 62 x 64 m (partea vizibilă la baza lui) şi o înălţime de cca. 3 m. Aşezarea se află pe un promontoriu de terasă , de care a fost separată cel mai probabil printr-un şanţ şi aparţine cu certitudine ‘tipului a’ conform bine-cunoscutei scheme stabilite cu câteva decenii în urmă (Morintz 1962: 277-8, fig. 3a).</p>
7.1. Bibliografie	<p>DMASI, Proiectul Listei Monumentelor Istorice, 1991 [Proiect LMI] (sursa fişei de sit)</p> <p>Lista Monumentelor Istorice, MO nr. 646 bis/16/07/2004, Ordinul ministrului culturii şi cultelor nr. 2.314/2004, vol. II, Bucureşti, 2004, p.1404, poz.23 [Ordin MCC] (sursa fişei de sit)</p> <p>Ghidul monumentelor istorice din judeţul Ialomiţa, Cetatea de Scaun, Târgovişte, 2007, p.66 [Publicaţie] (sursa fişei de sit)</p> <p>Restitutiones Archaeologicae: aşezarea de tip tell de la Coşereni ‘Măgura de la Comana’, jud. Ialomiţa, Cristian Eduard ŞTEFAN, 82 Valentin DUMITRAŞCU, Monica MĂRGĂRIT, BMJT, 2012. P. 75-100</p>
7.2. Dosare si rapoarte - arhive	
7.3. Harti	Da,
7.4. Planuri	da
7.5. Desene	da
7.6. Fotografii	Da,

<p>7.6.1.Foto satelitare</p>	 <p>da</p>
<p>7.6.2.Foto aeriene</p>	<p>da</p>
<p>7.6.3.Fotografii alb-negru</p>	<p>nu</p>
<p>7.6.4.Fotografii color</p>	<p>da</p>
<p>8. NIVEL CLASARE</p>	
<p>8.1. Grupa valorica</p>	
<p>8.2. Criterii de evaluare globala</p>	
<p>9. INVENTARIERE</p>	
<p>9.1. Institutia in cadrul careia s-a redactat fisa</p>	
<p>9.2. Autorul fisei si calitatea acestuia</p>	<p>Arhg. Dana Mlhai, arheolog expert</p>
<p>9.2.1.Nume</p>	
<p>9.2.2. Prenume</p>	
<p>9.2.4.Semnatura autografa a specialistului care a întocmit fisa</p>	
<p>9.2.3.Calitatea acestuia</p>	
<p>9.3. Numărul procesului-verbal de validare in comisia regionala a monumentelor istorice</p>	
<p>9.3.1.Numarul</p>	

documentului de clasare	
9.3.2.Data ordinului de clasare	
9.4. Reglementari urbanistice	
9.5. Data redactării fisei	21.10.2015