

S.C. ELADPRO S.R.L

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL SATELOR COMUNEI ANINOASA

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL SATELOR COMUNEI ANINOASA

BENEFICIAR : CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ANINOASA
PROIECTANT GENERAL: S.C. ELADPRO S.R.L. TARGOVISTE

FEBRUARIE 2013

PROIECTANT GENERAL :S.C. ELADPRO S.R.L. TARGOVISTE

AUTOR : arhitect ENACHE LUCIAN



COLECTIVUL DE ELABORARE : arhitect ENACHE ANDREEA
REDACTAT : inginer BOGDAN TICSA

CONTINUTUL

PIESE SCRISE	PAGINA
I.Fila de capat	1
1. Autorul si colectivul de elaborare	1
2. Continutul	2
3. Dispozitii generale	3
4. Reguli de baza.....	5
5. Zonificarea teritoriului	6
6. Prevederile RLUSCA la nivel de zone.....	8
7.. Dreptul de autor	33
8. Prevederile RLUSCA la nivel de UTR	34

PIESE DESENATE

1. PLANSA – Legenda
2. PLANSA – Incadrare in teritoriu - sc. 1 : 25000
- 1.2 PLANSE – Reglementari pe UTR – sc. 1: 5000

1.DISPOZITII GENERALE

1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AL SATELOR COMUNEI ANINOASA (RLUSCA)

1.1. RLUSCA este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si de utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul intravilan al comunei Aninoasa.

1.2 Baza de intocmire a RLUSCA o constituie prevederile din Regulamentul General de Urbanism (H.G.R. 525/27 iunie 1996 – MONITORUL OFICIAL 146 / 1996), precum si continutul tehnic si structura din “ Ghidul cuprinzand precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism “ (MONITORUL OFICIAL 347 / 19 DEC. 1996)

1.3. RLUSCA insoteste, explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General al satelor comunei Aninoasa elaborat in 2012 si aprobat prin Hotararea nr..... la data de.....de catre Consiliul Local al comunei Aninoasa.

1.4. RLUSCA constituie act de autoritate al administratiei publice locale a comunei Aninoasa, instituit ca urmare a aprobarii de catre CLCA , prin Hotararea nr..... din data de

1.5. PUGSCA stabileste conceptia generala a dezvoltarii localitatilor comunei Aninoasa pentru o perioada de 10 ani.Detalierea si eventuala modificare a reglementarilor pentru una sau mai multe parti componente ale satelor comunei Aninoasa se face prin urmatoarele documentatii de urbanism, aprobate conform legii:

1.5.1.PUZ – cu regulamentul aferent in cazul detalierii unei sau a mai multor parti componente din PUGSCA prevazute cu interdictii temporare de construire.

1.5.2. PUZ – cu regulamentul aferent in cazul detalierii unei sau a mai multor parti componente din PUGSCA

1.5.3. PUD pentru detalierea modalitatii de incadrare a investitiei in reglementarile PUG – ului in situatia in care nu exista PUZ pe zona analizata.

1.5.4. PUDentru amendarea reglementarilor unui PUZ aprobat.

1.6. Modificarea RLUSCA aprobat se va face conform prevederilor R.G.U. Aprobarea modificarilor din PUGSCA si explicit din RLUSCA se va face cu respectarea filierei de avizare – aprobare, urmata de documentatia initiala si stabilita conform legii. Orice PUZ care modifica prevederile PUGLCA si RLUSCA trebuie sa contina piesele desenate, modificatoare de UTR, atat pentru PUGSCA cat si pentru RLUSCA, precum si un capitol distinct in regulamentul aferent, piesa scrisa continand toate reglementarile noi care le modifica pe cele din RLUSCA anterior. Hotararea de aprobare PUZ de catre CLCA trebuie sa contina in mod explicit si modificarea PUGSCA si RLUSCA.

2.BAZA LEGALA A RLUSCA

2.1. RLUSCA este elaborat conform actelor normative specifice si complementare domeniului, in principal:

2.1.1. Legea numarul 50 / 1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea constructiilor / republicata.

2.1.2. H.G.R. nr. 525 / 1996 (republicata in 2002)) pentru realizarea Regulamentului General de Urbanism.

2.1.3. Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91 / 1991 privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor.

2.1.4. Ordinul M.L.P.A.T nr. 80 / N / 1996 privind "Ghidul cuprinzand precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism.

2.2. **R.L.U.S.C.A.** – preia selectiv prevederile R.L.U.S.C.A intocmit in 1999

- preia integral prevederile cuprinse in PUGSCA intocmit in 2012

3. DOMENIUL DE APLICARE AL RLUSCA

3.1. **R.L.U.S.C.A** aferent cuprinde reglementari generale obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe intreg teritoriul intravilan al comunei Aninoasa. Teritoriul intravilan al comunei Aninoasa este format din

3.1.1. – sat Aninoasa

3.1.2. – sat Viforata

3.1.3. – sat Sateni

3.1.4. – alte terenuri definite in capitolul referitor la U.T.R

3.2. Teritoriul intravilan al comunei Aninoasa este figurat in plansa de REGLEMENTARI din PUGSCA

Intravilanul va fi marcat pe teren , prin bornare, potrivit legii cadastrului si publicitatii imobiliare.

3.3. Zonificarea functionala a satelor comunei Aninoasa este stabilita in functie de categoriile activitatilor umane desfasurate si de ponderea acestora pe intreg teritoriul studiat, de omogenitatile functionale ale diferitelor zone, precum si de caracterul de operativitate presupus a se obtine.

Conditiiile de amplasare si conformare a constructiilor sunt stabilite pentru fiecare zona functionala pe baza prevederilor evidentiata in plansa de REGLEMENTARI din PUGSCA.

3.4. U.T.R. – urile s – au delimitat prin limitele fizice existente in teren.

U.T.R. – urile sunt reprezentate in plansa de delimitare si descriere a U.T.R – urilor, care face parte integranta din RLUSCA.

II.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

4.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri agricole si silvice din extravilan se suprapune reglementarilor in vigoare:

- schimbarea categoriei de folosinta a terenurilor agricole in intravilan se realizeaza conform legii 18 si a legii 50 / 1991 republicata, iar destinatia acestor terenuri este reglementata in plansa de REGLEMENTARI din PUGSCA.

- in zonele de protectie, prin certificatele de urbanism se va solicita intocmirea unui PUZ si numai dupa avizarea si aprobarea, conform legii, a documentatiilor de PUZ , care sa ridice interdictia temporara de construire, se va completa certificatul de urbanism cu elementele juridice, economice, tehnice.

5.REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1.Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor pe terenuri situate in zone expuse la riscuri naturale se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 10 din R.G.U.

5.2. Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor situate in zone expuse la riscuri tehnologice, precum si a celor situate in zone expuse la riscuri tehnologice, precum si a celor situate in zone de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, conductelor de canalizare, cailor de comunicatie sau a altor lucrari de infrastructura, se pot realiza in conditiile respective prevederilor art. 11 din R.G.U.

5.3. Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel, inclusiv a lucrarilor de utilitate pe terenurile pe care este instituita servitutea de utilitate publica, se va face in conditiile respectarii prevederilor legale (CONSTITUTIA ROMANIEI, COD CIVIL ART. 562, L. 69 / 1991 REP., L. 50 / 1991 REP., L. 71 / 1996, L. 33 / 1996, REP. - MO 472 / 5.07.2011, L. 18 / 1996, L. 26 / 1996, L 137 / 95 REP - MO 512 / 22.01.1999)

5.4. In vederea asigurarii echiparii tehnico – edilitare, autorizarea executarii constructiilor trebuie sa respecte prevederile art. 13 din R.G.U. Orice constructie care prin dimensiuni, destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale si ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat, este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele agricole nou introduse in intravilan va fi posibila numai dupa reparcelarea si asigurarea, prin grija Consiliului Local, a retelelor de utilitati.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

6. ZONE SI SUBZONE

6.0. Zona functionala este o categorie urbanistica si reprezinta un teritoriu pe care se desfasoara activitatile umane care se pot inscrie intr-o functiune urbana principala si in unele functiuni urbane secundare. Delimitarea zonei functionale si elementele privind modul de desfasurare a activitatilor umane care genereaza functiunile urbane se stabilesc prin PUGSCA si RLUSCA.

Subzona functionala este o parte a zonei functionale in care activitatile umane prezinta caracteristici comune si ca urmare unele elemente privind modul de desfasurare a activitatilor umane si unele caracteristici ale spatiilor amenajate si ale constructiilor, se stabilesc prin PUGSCA si RLUSCA.

6.1 Zonele si subzonele functionale in care este impartit teritoriul satelor comunei ANINOASA sunt prezentate in plansele:

- REGLEMENTARI DIN PUGSCA
- UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA DIN RLUSCA

6.2. Localitatea care face obiectul "Regulamentului Local de Urbanism" are de regula, urmatoarele zone si subzone functionale:

- C – ZONA CENTRALA
- L m– ZONA PENTRU LOCUINTE CU SUBZONELE:
- L1 – LOCUINTE JOASE: P, P+M
- L2 – LOCUINTE INALTE: P+1, P+1+M, P+2, P+2+M
- LE – EXCLUSIV REZIDENTIALA
- LD – PREDOMINANT REZIDENTIALA
- ZIS – ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE

SUBZONE:

a – constructii administrative

isi – constructii invatamant

iss – constructii sanatate

isct – constructii cultura

isas – constructii asistenta sociala

iscu – constructii cult

isf – constructii financiar – bancare

issp – constructii sportive

ist – constructii turism

isc – constructii comerciale

isps – constructii prestari – servicii

m - constructii cu valoare istorica

ZID – ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE, DE DEPOZITARE SI TRANSPORT

ZA – ZONA DE UNITATI AGRICOLE SI SILVICULTURA

ZV – ZONA VERDE

SUBZONE:

vp – parcuri si paduri amenajate

vcs – complex sportiv

vpp – perdele de protectie

ZGC – ZONA PENTRU GOSPODARIRE COMUNALA

ZTE – ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO – EDILITARA

ZCR – ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERE – PIETONALE

ZCF – ZONE PENTRU CAI FERATE SI CONSTRUCTII AFERENTE

ZAG – TERENURI AGRICOLE REZERVATE ALTOR FUNCTIUNI CU INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUCTII (ETAPA DE PESTE 10 ANI)

În vederea asigurării compatibilității funcțiilor, autorizarea executării construcțiilor trebuie să țină seama de “ **Normele de igienă și a recomandările privind mediul de viață al populației** ”, aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății numărul 526 / 1997

Capitolele I, II, III, IV, V, VI, VIII – A și C și capitolul X, articolele 153 și 154, ținând seama de articolul 10 – distanțele minime de protecție sanitară între o serie de unități care produc disconfort de pe teritoriul comunei Aninoasa sunt:

- Rampa ecologică de colectare gunoieră – 300 m
- Cimitir - 50 m
- Ferme de ovine – caprine - 100 m
- Ferme de cabaline - 100 m
- Dispensar veterinar - 30 m
- Cimitir animale, crematoriu - 200 m

Aceste distanțe pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de instituțiile de specialitate.

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

7. CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM A SATELOR COMUNEI ANINOASA

Pentru fiecare zona functionala prevederile RLUSCA cuprind reglementari specifice, pe articole, grupate in trei capitole:

1 – GENERALITATI

2 – UTILIZARE FUNCTIONALA

3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

In capitolul “Generalitati” se detaliaza:

- **Articolul 1** – tipurile de subzone functionale
- **Articolul 2** – functiunea dominanta a zonei
- **Articolul 3** – functiunile complementare ale zonei

In capitolul 2 – “Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor”, se pun in evidenta:

- **Articolul 4** – utilizari permise
- **Articolul 5** – utilizari permise cu conditii

Acestea se stabilesc pentru zonele in care este necesar obtinerea unor avize sau acorduri in conditiile specificate de catre “Regulamentul General de Urbanism” si legislatia in vigoare:

- zone naturale protejate, de interes local sau national
- zone construite protejate, de interes local sau national
- zone de protectie al platformelor meteorologice
- zone de protectie a infrastructurii feroviare
- zone de protectie a drumurilor publice
- zone de protectie a cursurilor de apa
- alte zone de protejate instituite prin regulamentele in vigoare

Articolul 6 - interdictii temporare

Acestea se stabilesc pentru:

- necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism in vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectiva
- necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica

Articolul 7 – Interdictii permanente

Acestea se stabilesc din urmatoarele motive:

- riscuri naturale previzibile
- riscuri tehnologice grave
- atunci cand Regulamentul unei zone protejate stabileste acest lucru

Interdictia permanenta de construire poate fi ridicata odata cu incetarea cauzei care a determinat instituirea ei.

In capitolul 3 – “Conditii de amplasare si conformare a constructiilor” se specifica acele zone si subzone functionale in care prevederile Regulamentului Local RLU detaliaza si completeaza prevederile Regulamentului General de Urbanism RGU

Articolul 8 - Orientare fata de punctele cardinale

Articolul 9 – Amplasarea fata de drumurile publice
Articolul 11 – Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR
Articolul 14 – Amplasarea fata de aliniament
Articolul 15 – Amplasarea in interiorul parcelei
Articolul 16 – Accese carosabile
Articolul 17 – Accese pietonale
Articolul 18 – Racordarea la retelele tehnico – edilitare
Articolul 19 – Realizarea de retele tehnico – edilitare
Articolul 20 - Proprietatea publica asupra retelelor edilitare
Articolul 21 - Parcelare
Articolul 22 - Inaltimea constructiilor
Articolul 23 – Aspectul exterior al constructiilor
Articolul 24 – Procentul de ocupare al terenului
Articolul 25 – Parcaje
Articolul 26 – Spatii verzi
Articolul 27 – Imprejurimi

C – 7.1 ZONA CENTRALA

GENERALITATI

Zona centrala este o categorie urbanistica si reprezinta teritoriul unde se concentreaza functiunile cu caracter de centralitate:

- institutiile publice si serviciile de interes general
- spatiile amenajate de maxima importanta
- la localitatile de resedinta de comuna, zona centrala va antura centrul civic – spatiul ce prin definitie concentreaza functiunile reprezentative ale administratiei publice locale

Zona centrala este amplasata cu deosebire in partea mediana a localitatii si este delimitata prin PUGSCA

7.1.1 Subzonele functionale ale zonei centrale includ urmatoarele:

- Nucleul central, care este teritoriul concretizat prin cea mai mare concentratie a calitatilor definite
- Teritoriul marginal zonei centrale, care este concretizat prin predominanta locuintelor. Acest teritoriu de limita permite extinderea nucleului central si formarea unor alte nuclee a functiunii centrale.

7.1.2. Functiunile detinute ale zonei centrale

7.1.2.1. In nucleul central: IS, LD2

7.1.2.2. In marginea zonei centrale: LD1, IS

7.1.3. Functiunile complementare admise ale zonei centrale: LE2, TE, CR, V

7.1.3' Functiunile interzise in zona centrala: LE1, ID, GC

UTILIZARE FUNCTIONALA

7.1.4. Utilizarile permise ale terenurilor si cladirilor din zona centrala

7.1.4.1. Locuinte in proportie de pana la 75% din suprafata desfasurata a fiecarei cladiri.

7.1.4.2. Institutii publice si servicii de interes general in proportie de pana la 100% din suprafata desfasurata a fiecarei cladiri.

7.1.4.3. Constructii aferente lucrarilor edilitare cu conditia incadrarii corecte in spatiul urban

7.1.4.4. Scuaruri, complexe sportive

7.1.4.5. Parcaje, garaje individuale si colective cu conditia integrarii corecte in spatiul urban

7.1.4.6. Spatii de circulatie pietonala, pietre civice, folosinte publice partiale pe terenuri private.

7.1.5. **Utilizari permise cu conditii** ale terenurilor si cladirilor din zona centrala se refera la cele amplasate in Centrul civic si in zonele cu valori de patrimoniu cultural (zona protejata cu valoare istorica, zona de protectie a monumentelor izolate, zona cu memorie urbana, sit istoric natural sau construit) pentru care se vor intocmi documentatii de urbanism (PUZ)

7.1.6. **Interdictii temporare de construire:**

- In zona Centrului civic, pana la intocmirea si aprobarea unui PUZ cu regulamentul aferent.

- In zonele unde se propun strazi noi, pe terenuri aflate in proprietate privata, pana la declararea interesului public printr-un PUZ, in conformitate cu art. 32 /c din OUG 7 /2011.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

7.1.14. Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul fiecarei parcele in parte va fi stabilita prin PUZ, unde se cere in rest, conform profilelor de drum stabilite prin PUG-12m,7,5 m,5 m minim din axul drumului, in situatia in care Primaria nu intocmeste PUZ.

7.1.15. Amplasarea constructiilor in interiorul fiecarei parcele in parte va fi stabilita prin PUZ, unde se vor preciza laturile parcelelor pe care este posibila realizarea peretilor orbi (calcane) si laturile parcelelor fata de care cladirile trebuie sa aiba obligatoriu fatade.

7.1.16. Accesul carosabil in interiorul fiecarei parcele in parte este obligatoriu. In functie de categoria drumului si situatia juridica a parcelei, accesul carosabil se va face direct din strada sau indirect, prin alta parcela cu servitute instituita. Pentru toate categoriile de constructii se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu cu o latime minima de 3m si h liber de 3.5 m, in cazul curtilor interioare, conform Ordinului MLPAT 80/N/96, articolul 25. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor (pompierei) sunt de 3,80 latime, 4,20 inaltime.

7.1.17. Accesul pietonal pe fiecare parcela in parte se va face direct din spatiul de circulatie pietonala (trotuare, artera de circulatie).

7.1.18. Racordarea tuturor cladirilor la retelele edilitare existente este obligatorie. Unde nu este posibil tehnic, utilitatile se vor rezolva in sistem individual.

7.1.22. Inaltimea constructiilor este stabilita prin PUGSCA obligatoriu P + M si pana la P + 2 + mansarda.

7.1.23. Aspectul exterior al constructiilor va fi stabilit prin PUZ, in zonele cu valori de patrimoniu, precum si acolo unde conceptia urbanistica a PUZ- ului Centrului Civic o impune.

7.1.24. Procentul de ocupare a terenurilor (POT) in zonele cu constructii noi va fi urmatorul:

- pentru terenurile cu destinatia LD2 – maxim 30%

- pentru terenurile cu destinatia LD1 – maxim 30%

- pentru terenurile cu IS – maxim 60%

7.1.25. Spatiile de parcare / garare a autovehiculelor pe parcelele din zona centrala se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea.

CLCA va stimula realizarea de constructii pentru parcare / gararea autovehiculelor exclusiv pe parcelele aferente prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie, trotuare) pentru parcare.

7.1.26. Spatiile verzi se vor amenaja si intretine conform urmatoarei structuri ierarhizate:

- scuarul central al localitatii
 - plantatiile de aliniament de-a lungul strazilor principale
 - plantatiile pe fiecare parcela ocupata cu functiuni de interes colectiv in proportie de minim 20% din suprafata parcelei. Plantatie pe fiecare parcela ocupata cu locuinte pe lot in proportie de 10% din suprafata parcelei respective.
- 7.1.27. Imprejmuirile se vor preciza prin PUZ, care va stabili materialele si inaltimea acestora catre spatiile publice si semipublice. Forma imprejmuirii catre aceste spatii va face obiectul PAC – ului (Proiectului pentru Autorizarea Construirii).

ZL – 7.2. ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE P, P + 1, P + 2, P + 2 + 2 + M.

GENERALITATI

7.2. Subzonele functionale sunt urmatoarele:

7.2.1. Cu cladiri joase L1 (P, P + M)

7.2.1.1. Exclusiv rezidentiale, LE1

7.2.1.2. Predominant rezidentiala LD1

7.2.2. Cu cladiri inalte L2 (P + 1, P + 1 + M, P + 2, p + 2 + M)

7.2.2.1. Exclusiv rezidentiala LE2

7.2.2.2 Predominant rezidentiala LD2

RLUSCA cuprinde prevederi pentru fiecare subzona functionala in parte, in ordinea inscrierii in acest articol.

LE1 – 7.2.1.1. – Subzona locuintelor exclusiv rezidentiale joase (pana la 7 m)

GENERALITATI

7.2.1.1.1. Tipurile de subzone functionale

7.2.1.1.1.1. UTR 2,3,4,5 – sat ANINOASA

7.2.1.1.1.2. UTR 2,3,4,5 – sat VIFORATA

7.2.1.1.1.3. UTR 2,3 – sat SATENI

7.2.1.1.2. Functiunile dominante ale subzonei sunt locuirea si ocupatiile de tip agrozootehnic pe fiecare parcela in parte.

7.2.1.1.3. Functiunile complementare admise pe parcelele distincte din subzona: L2, IS, ID (cu exceptia unitatilor poluante), A, V, GC, TE, CR.

UTILIZAREA FUNCTIONALA

7.2.1.1.4. Utilizari permise ale terenurilor si cladirilor de pe parcelele cu locuinte din subzona (cu exceptia functiunilor complementare admise prin alin. 7.2.1.1.3).

a) Activitati preponderente pe fiecare parcela in parte:

- Locuire, a carei pondere este de minim 75% SD a fiecarei cladiri in parte.

Ocupatii de tip rural: agricultura, pomicultura, legumicultura, horticultura, cresterea vitelor, a animalelor de casa, a pasarilor.

b) Activitatile compatibile celor preponderente pe fiecare parcela cu locuinte in parte; aceste activitati pot ajunge la maxim 25% din SD a fiecarei cladiri in parte si se desfasoara in conformitate cu actele normative in vigoare si cu reglementarile CLCA.

Activitatile compatibile cu locuirea sunt:

- Parcare sau garare de maxim 5 autoturisme pe parcele
- Depozitare produse fara nocivitati
- Exercitarea activitatilor profesionale liberale
- Alte servicii

c) Parcelele din subzona LE1 sunt construibile daca caracteristicile lor geometrice se incadreaza concomitent in urmatoarele conditii:

- Lungimile aliniamentului in cazul parcelelor la care accesul carosabil se face prin aliniamentul parcelei – minim 8,00 m
- In cazul in care accesul carosabil in partea din spate a parcelei se face printr-o parcela vecina prin servitute de trecere – minim 6,00 m
- Adancimea parcelei – minim 50 m
- Suprafata parcelei - minim 500 m

Regulile referitoare la parcelele de colt sau la cele cu doua alinamente la doua strazi paralele sunt urmatoarele:

- In cazul parcelelor de colt (cu 2 alinamente), una dintre laturile dinspre strada va fi considerata aliniament, iar cealalta latura dinspre strada va fi considerata limita laterala, dar spre care cladirile vor trebui sa prezinte fatade.
- In cazul parcelelor cu doua alinamente spre doua strazi paralele, una dintre laturile dinspre o strada va fi considerata aliniament, iar latura dinspre cealalta strada va fi considerata limita de fund a parcelei, dar spre care cladirile vor trebui sa prezinte fatade.

7.2.1.1.5. Utilizari permise cu conditii

a) Pe parcelele situate in zona cu valori de patrimoniu cultural construit de interes local, utilizarile sunt permise in conditiile articolului 7.1.1. din acest regulament sau a articolului 9 din RGU – cu avizul serviciului public descentralizat al Ministerului Culturii.

b) Pe parcelele situate in zone incluse in interiorul intravilanului, in urma aprobarii PUGSCA utilizarile sunt permise numai in conditiile intocmirii si aprobarii unui PUZ, care sa reglementeze modul de construire.

c) Pe parcelele situate in zonele de protectie a infrastructurii feroviare a drumurilor nationale si judetene, constructiile si amenajarile vor fi autorizate dupa obtinerea avizului de la administratia retelelor de transport.

7.2.1.1.6. Interdictiile temporare de construire se introduc pana la aprobarea PUZ, in urmatoarele situatii:

a) Pe toate parcelele aflate in situatiile cuprinse la alin. 7.2.1.1.5 /b din prezentul regulament.

b) Pe parcelele care au cel putin o limita comuna cu urmatoarele zone sau subzone functionale: IS, I, V, GC, TE, TAG.

c) Pe parcelele care sunt destinate pentru una dintre zonele sau subzonele functionale descrise in alineatul precedent.

d) Pe parcelele unde urmeaza fie a se realiza artere de circulatie, fie a se largi arterele de circulatie existente.

e) Pe parcelele care sunt destinate functiunilor complementare admise, prevazute la art. 7.2.1.1.3

f) Pe parcelele care au o limita comuna cu alte zone functionale decat cele prevazute la art. 7.2.1.1.3

7.2.1.1.7. Interdictii permanente:

a) In zona de siguranta a caii ferate – 20 m de la limita cadastrala a caii ferate este interzisa amplasarea oricarei constructii

b) In zona de alunecari

c) In culoarele de protectie a retelelor edilitare sau de transport produse petroliere, gaze naturale etc.

7.2.1.1.8. Orientarea fata de punctele cardinale

Ferestrele incaperilor cu functiune de locuit, dormitor, camera de zi, vor fi orientate spre strada si / sau spre fundul parcelei, pentru ca in aceeaasi locuinta sa existe un numar minim de incaperi cu functiuni de locuit, care sa fie orientate defavorabil.

7.2.1.1.9. Amplasarea constructiilor pe parcelele riverane drumurilor publice de importanta teritoriala (DN, DJ) se va face in conformitate cu alin. 7.2.1.1.5/c

7.2.1.1.11. Amplasarea constructiilor pe parcelele riverane cailor ferate se va face in conformitate cu alineatul 7.3.1.1.5/c

7.2.1.1.14. Amplasarea constructiilor fata de aliniamentele / aliniamentul parcelei se va face pe baza PUZ/PUD aprobat, in conformitate cu articolul 7.2.1.1.5 /c sau la o distanta minima de 12 m, 9 m, 7 m, 5,5 m din axul drumului in functie de profilul drumului public stabilit prin PUG (I, II, III – IV - VII, V- VI).

7.2.1.1.15 Amplasarea in interiorul parcelei.

a) Pe fiecare parcela din aceasta subzona se poate construi fie o cladire principala, fie mai multe cladiri principale – pe baza unui PUD de parcelare, in ambele cazuri utilizarile cladirilor trebuie sa se conformeze prevederilor art. 7.2.11.4.

Cladirile principale sunt cele care adapostesc locuinte si se amplaseaza in partea dinspre strada a parcelei.

b) Tipurile de cladiri care se pot realiza pe fiecare parcela sunt urmatoarele in functie de regimul de constructie:

- Cladire izolata IZ
- Cladire cuplata pe o limita a parcelei (cu un calcan) notata CL
- Cladire cu frot inchis spre strada, cuplata pe doua limite laterale ale parcelei (cu doua calcane), notata FC
- Cladire tip vagon cu calcan pe limita nordica a parcelei, notata cu CV

c) Dimensiunile minime ale fiecărei cladiri de pe parcela sunt urmatoarele:

- IZ – suprafata construita (Sc): 64,00 mp. Lungimea spre strada: 8,00 m.
- CL – suprafata construita (Sc): 48,00 mp. Lungimea spre strada: 6,00 m.
- FC – suprafata construita (Sc): 54,00 mp. Lungimea spre strada: 9,00 m.
- CV – suprafata construita (Sc): 48,00 mp. Lungimea spre strada: 5,00 m.

d) Raportul dintre dimensiunile fiecărei cladiri de pe parcela (lungimea spre strada / lungimea spre fundul parcelei) trebuie sa fie minim 0,6.

e) Distantele intre cladirile de pe parcela trebuie sa fie:

- De minim 6,00 m intre fatadele paralele ale cladirilor cu ferestre ale incaperilor cu functie de locuit si minim 3,00 m intre fatada cladirii de locuit si calcanul vecinului.
- Distanta intre fatadele cladirilor, cu ferestre ale incaperilor anexe ale locuintei de minim 4,00 m (minim 2/3 din inaltimea maxima admisa in zona)

f) Distantele dintre limitele parcelei si oricare dintre cladirile de pe parcela trebuie sa se conformeze urmatoarelor reguli:

- Intre doua fronturi de cladiri opuse pe aceeasi strada – minim 10,00 m
- Intre fatada cladirii de locuit si limita din spate a parcelei - minim 5,00 m
- Intre fatada cladirii de locuit si limita laterala a parcelei – minim 3,00 m

g) In cazul cladirilor cu regim de constructie CL, FC, CV, lungimea fiecarui calcan poate fi cuprinsa intre 6, 00 m si $\frac{1}{2}$ din lungimea limitei laterale pe care aceasta se construieste.

h) Pe fiecare parcela se pot construi anexe gospodaresti, destinate ocupatiilor de tip rural (magazii, grajduri, cotete, remize, patule s.a.). Distantele intre anexe si cladirile principale trebuie sa fie conforme cu urmatoarele prevederi:

- Cel putin 5 m fata de deschiderile incaperilor de locuit (sufragerii, dormitoare)
- Cel putin 10 m fata de deschiderile incaperilor de locuit, pentru depozitele de reziduri de orice fel (platforme de gunoi grajd, fose vidanjabile si nevidanjabile)

7.2.1.16. Accesele carosabile pe fiecare parcela.

Fiecare parcela trebuie sa aiba asigurate conditii pentru accesul din spatiu carosabil al autovehiculelor necesare tuturor activitatilor care se desfasoara, in conditiile urmatoare:

- a) Accesul autovehiculelor direct din spatiul carosabil pe parcela se va asigura in portiunea aliniamentului
 - b) Accesul autovehiculelor indirect din spatiul carosabil pe parcela se va asigura prin servitute de trecere instituita asupra unei parcele vecine. Traseul trecerii va fi stabilit conform Codului Civil, iar servitutea va fi inscrisa in cartile funciare ale imobilelor respective.
 - c) Accesele autovehiculelor pe doua parcele vecine trebuie sa fie – de regula – alaturate limitei de vecinatate a celor doua parcele.
 - d) Accesul autovehiculelor din spatiul carosabil pe parcela in oricare dintre situatiile de la punctele a si b trebuie sa se faca astfel incat traversarea spatiilor publice sa aiba o lungime minima.
 - e) In cazul unei parcele cu mai multe aliniamente, accesul autovehiculelor pe parcele se va face din artera carosabila care are conditiile de trafic si geometrie cele mai favorabile.
 - f) Constructiile de pe suprafata parcelei trebuie sa fie astfel amplasate si alcatuite incat sa permita accesul autovehiculelor.
- in curtea din spatele cladirii / cladirilor de locuit, in cazul in care aceasta curte are o suprafata de minim 40,00 mp.
 - la garajele si parcajele construite, respectiv amenajate pe suprafata parcelei.
 - dimensiunile fiecarui spatiu liber necesar pentru trecerea autovehiculelor pe suprafata parcelelor sunt: 3,00 m latime si 3,50 m inaltime.
 - g) In cazul in care functiunile de pe parcela sau situatia urbanistica a acesteia reclama existenta a doua sau mai multe accese pentru autovehicule, din spatiul carosabil pe parcela, aprobarea se va delibera pe baza PUZ / PUD.

7.2.1.1.17. Fiecare parcela are asigurate conditii pentru accesul din spatiul pietonal al persoanelor in urmatoarele conditii:

- a) Accesul pietonal direct se va asigura prin aliniamentul parcelei
- b) Accesul pietonal indirect se va face in conditiile alin. 7.2.1.1.16;

7.2.1.1.18. Construirea pe fiecare parcela se poate face numai prin racordarea la retelele tehnico – edilitare existente

7.2.1.1.19. In cazul in care, fie retelele tehnico – edilitare au capacitate mica si nu pot asigura serviciul public pentru toate constructiile existente si pentru cele solicitate la autorizare, fie retelele tehnico – edilitare nu exista, CLCA poate adopta prin hotarare una din urmatoarele masuri:

a) Interzicerea constructiilor noi pana la extinderea, reabilitarea retelelor de alimentare cu energie electrica, respectiv pana la realizarea retelelor de alimentare cu apa si canalizare.

b) Intocmirea si aprobarea prin grija CLCA a unor documentatii de urbanism PUZ care sa prevada realizarea in viitor a retelelor tehnico – edilitare, stabilind situatii justificate si servitutea de nonedificandi pentru portiunile din terenurile private unde urmeaza sa se realizeze retelele tehnico – edilitare - in cazul in care este imposibila rezolvarea acestora in domeniul public.

c) In situatia in care nu se adopta nici una dintre aceste solutii, atunci cand persoanele interesate vor solicita, CLCA va analiza si aproba PUZ – uri prin care investitiile in domeniul retelelor tehnico – edilitare vor fi realizate de cei interesati, urmand ca dupa punerea in functiune a acestei retele sa treaca in proprietatea CLCA.

d) In situatia in care in zone fara retele de apa – canalizare apar solicitari individuale pentru constructii noi, acestea se vor autoriza cu conditia rezolvarii utilitatilor in regim individual (fose vidanjabile, puturi de medie sau mare adancime).

7.2.1.1.20. Toate retelele edilitare, indiferent de modul de finantare, sunt in proprietate publica.

7.2.1.1.21. Divizarea parcelelor existente in parcele noi trebui sa conduca in mod obligatoriu la formarea unor parcele construibile, ale caror dimensiuni trebuie sa respecte urmatoarele conditii:

a) Pentru parcelele destinate functiunilor complementare admise (conform art. 7.2.1.1.3), dimensionarea se va face conform actelor normative in vigoare pentru functiunea respectiva.

b) Pentru parcelele destinate locuintelor, dimensiunile minime vor fi cele stabilite pentru alin. 7.2.1.1.4/c

7.2.1.1.22. Inaltimea maxima a constructiilor de pe toate parcelele din subzona este de 6,00 m, masurata de la partea cea mai joasa a terenului pe care este amplasata cladirea, pana la cornisa acoperisului / servitute de limitare a inaltimii "nou altius tellendi" (articolul 761 - 762 – codul civil).

7.2.1.1.23. PUZ – rile cu regulamentul aferent, aprobat conform legii, pot sa prevada – cu justificarile necesare – conditii pentru aspectul exterior al constructiilor, care cu elementele sale definitorii, apartin spatiilor publice.

1. Conformarea constructiei

2. Materialele de constructii pentru invelitori si finisaje exterioare

3. Culorile ansamblului si al detaliilor

4. Conformarea fatadelor si ampasarea golurilor

7.2.1.1.24. Densitatea construirii pe fiecare parcela vor fi precizate prin C.U., emise prin CLCA in conformitate cu PUZ- ul si regulamentul aferent aprobat sau in lipsa acestuia se vor preciza indicii de control din PUG.

a) La calculul densitatii de pe parcele se iau in considerare urmatoarele suprafete:

- Suprafata terenului – ST

- Suprafata construita a cladirii – SC

- Suprafata desfasurata a cladirii – SD

b) Densitatea construirii pe parcela se exprima prin valorile urmatoarelor indici:

- Procentul de ocupare a terenului $POT = (SC / ST) \times 100$

c) Valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii pe parcele cu locuinte sunt urmatoarele:

- $POT = 25\%$ $CUT = 0,40$ $NIV = 1,6$

d) CLCA are posibilitatea sa hotarasca in baza unor documentatii corespunzatoare PUZ majorarea valorilor indicilor de densitate mentionate in aliniatul c, in urmatoarele situatii:

- Comasarea a doua parcele, dintre care cel putin una era neconstruibila inainte de comasare

- Realizarea in cladirea de locuit a unei locuinte independente suplimentare pentru cladirea situata intr-o pozitie deosebita – volumetrie deosebita, amplasament obligat pentru protectia arborilor, servituti legate de vecinatatea altor functiuni

e) Cazurile de majorare de la aliniamentul d pot conduce prin acumulare la urmatoarele valori maxime pentru indicele de densitate a construirii (fara a se putea folosi concomitent valorile maxime ale tuturor indicilor):

- $POT = 30\%$ $CUT = 0,60$ $NIV = 1,6$

7.2.1.1.25. Pe fiecare parcela in parte este obligatorie asigurarea conditiilor pentru parcare / gararea autovehiculelor necesare tuturor activitatilor care se desfasoara pe acestea in conditiile urmatoare:

a) Maximul de parcaje si garaje permis pe o parcela este de 5 autovehicule. In cazul in care necesarul de parcare / garare depaseste 5 locuri / parcela se vor reduce in mod corespunzator activitatile pe parcela.

b) Calculul necesarului de parcare / garare se face prin cumularea necesarului pentru fiecare functiune in parte, dupa cum urmeaza:

- Pentru minim 1 loc de parcare / garare pentru fiecare unitate de locuit

- Pentru fiecare functiune in parte (HG. 525 / 96)

7.2.1.1.26. Spatii plantate

a) Pe parcelele din subzona nu este obligatorie realizarea spatiilor plantate cu rol de agrement

b) CU poate stabili asigurarea unor plantatii pe portiunea dintre aliniamentul parcelei si cladirea principala sau catre incintele semipublice (definite la articolul 7.2.1.1.3).

7.2.1.1.27. Realizarea imprejmuirilor parcelei pe toate limitele ei trebuie sa raspunda exigentelor Codului Civil si normativelor de rezistenta, acolo unde este cazul.

Ca urmare a PUZ cu regulament aferent, CLCA poate impune conditii suplimentare pentru imprejmuiri cu referire la:

- Inaltimea minima / maxima a imprejmuirii pe oricare din limitele parcelei
- Conformatia geometrica a imprejmuirii catre spatiile publice sau incintele semipublice (definite la articolul 7.2.1.1.3), inaltimea, grosimea, traseu in plan
- Materialele care trebuie folosite, structura de rezistenta, culoarea, transparenta / opacitatea imprejmuirii.

7.2.1.1.28. Pe fiecare parcela se pot realiza cladiri, anexe ale cladirii / cladirilor principale cu respectarea articolului 7.2.1.1.16 / f, dupa cum urmeaza:

a) Cladirile anexa destinate ocupatiilor de tip rural conform articolului 7.2.1.1.15 / h

b) Suprafata totala admisa a cladirilor anexa este de 2,50 m, cu exceptia situatiei in care trebuie mascat un calcan, in care situatie inaltimea la cornisa a anexei poate fi egala cu inaltimea la cornisa a constructiei cu calcan.

7.2.1.1.29. In subzona se poate admite construirea intr-o prima a unor cu indici de densitatea mai mici decat cei prevazuti in PUG ca indici minimali: POT = 10% CUT = 0,15 in urmatoarele conditii:

a) Cladirea care se construieste sa fie durabila si sa aiba SC minim 48,00 mp

b) PAC sa contina piese care sa demonstreze ca solutiile tehnice adoptate permit realizarea constructiei finale in concordanta cu prevederile RLUSCA.

c) Sa existe obligatia respectarii termenelor de definitivare a dimensiunilor constructiilor, stabilite de CLCA - prin AC.

d) In toate etapele constructiei functiunile trebuie sa respecte proportia aprobata, in conformitate cu articolul 7.2.1.1.4. /a, b.

7.2.1.1.30. In cazul expropriarii pentru cauza de utilitate publica a unei parti dintr-o parcela CLCA va actiona in conformitate cu Legea 33 / 1994, iar baza de calcul pentru stabilirea densitatii de construire se va stabili in felul urmatoare:

a) In cazul acordarii de despagubiri conform legii, ST care se va lua in calcul pentru indicii de densitate este suprafata ramasa dupa expropriere; in cazul in care parcela diminuată prin expropriere devine neconstruibila din cauza dimensiunilor, se va expropria intreaga parcela.

b) In cazul in care proprietarul este de acord sa cedeze o parte din parcela pentru realizarea unor obiective de utilitate publica conform Legii, poate primi prin hotarare a CLCA urmatoarele compensatii urbanistice:

- Cedarea portiunii in cauza se va face dupa primirea AC, adica la calculul indicilor de densitate se va lua ca baza ST initiala.

- Schimbarea ponderii functiunilor in cladirea principala in limitele conservarii caracterului functional al zonei si al compatibilitatilor functionale, tinzand sa se satisfaca cerintele proprietarului exprimate in scris.

LD1 – 7.2.1.2 – Subzona locuintelor predominant rezidentiale joase (pana la 7 m)

GENERALITATI

7.2.1.2.1 – Tipurile de subzone functionale:

- a) – subzona locuintelor principale (locuintelor la drum)
- b) subzona locuintelor secundare (activitatea complementara la drum)

7.2.1.2.2. Functiunile dominante ale subzonei sunt locuirea si ocupatiile de tip rural (agricol – zootehnic) pe fiecare parcela in parte, cu posibilitatea ca activitatea complementara admisa sa aiba o pondere mai mare decat locuirea pe parcela sau in constructii.

7.2.1.2.3. Functiunile complementare admise sunt urmatoarele:

a) Pe parcelele distincte din subzona: L2, IS, ID (cu exceptia unitatilor poluante), A, V, TE, CR.

b) Pe aceeași parcela cu locuintele și cu ocupatiile de tip rural: TSc, Iss, IS, Isas, Isc, Ips, ID ateliere si prestari servicii nepoluante cu maxim 5 salariatii, TE.

7.2.1.2.4. Utilizari permise ale terenurilor si cladirilor de pe parcelele cu locuinte in subzona (cu exceptia functiunilor complementare admise, prin articolul 7.2.1.2.3 /b):

- a) Activitatile preponderente pe fiecare parcela in parte:
 - Locuire a carei pondere este de minim 50% din SD a fiecarei cladiri in parte
 - Ocupatii de tip rural, in conformitate cu articolul 7.2.1.1.4/a

b) Activitatile compatibile celor preponderente pe fiecare parcela in parte; aceste activitati pot ajunge la maximum 50% din SD a fiecarei cladiri in parte si se desfasoara in conformitate cu actele normative in vigoare si cu reglementarile CLCA. Activitatile compatibile cu locuirea sunt cele de la articolul 7.2.1.2.3. b.

c) Parcelele din subzona LD1 sunt construibile daca indeplinesc conditiile de la 7.2.1.1.4.c.

7.2.1.2.5. Utilizarile permise cu conditii sunt cele de la articolul 7.2.1.1.5.

7.2.1.2.6. Interdictii temporare de construire conform 7.2.1.1.6.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

7.2.1.2.8. Orientarea fata de punctele cardinale. Orientarea incaperilor cu functiuni de locuire este cea de la articolul 7.2.1.1.8.

7.2.1.2.9. Amplasarea constructiilor pe parcele riverane drumurilor publice de importanta teritoriala (DN, DJ) se va face in conformitate cu articolul 7.2.1.1.9.

7.2.1.2.14 Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul / aliniamentele parcelei se va face in conformitate cu articolul 7.2.1.1.14

7.2.1.2.15. Amplasarea constructiilor in interiorul fiecarei parcele se va face dupa cum urmeaza:

a) O singura cladire principala sau mai multe cladiri principale pe o singura parcela se vor amplasa in partea dinspre strada a parcelei. Cladirile principale sunt cele care adapostesc locuinta.

b) Tipurile de cladiri care se pot realiza pe fiecare parcela conform articolelor 7.2.1.1.15 /b

c) Dimensiunile minime ale fiecarei cladiri principale de pe parcela conform articolului 7.2.1.1.15. /c

d) Raportul dintre dimensiunile fiecarei cladiri de pe parcela conform articolului 7.2.1.1.15 / d

e) Distanțele dintre cladirile de pe parcela conform articolului 7.2.1.1.15 / e

f) Distanțele dintre limitele parcelei și oricare dintre cladirile de pe parcela conform articolelor 7.2.1.1.15.f

g) In cazul cladirilor cu regim de constructie CL, FC, CV, lungimea fiecarui calcan, conform articolului 7.2.1.1.15 / g

- h) Distanțele dintre anexe sau dintre anexe și clădirile principale conform articolelor 7.2.1.1.15 / h
- 7.2.1.2.16. Accesele carosabile pe fiecare parcelă se vor face în conformitate cu articolul 7.2.1.1.16.
- 7.2.1.2.17. Accesele pietonale pe fiecare parcelă se vor face în conformitate cu articolul 7.2.1.1.17.
- 7.2.12.18. Construirea pe fiecare parcelă se poate face numai prin racordarea la rețelele tehnico – edilitare existente.
- 7.2.12.19. Realizarea rețelelor tehnico – edilitare în vederea asigurării posibilităților de realizare în viitor a rețelelor tehnico – edilitare CLCN va proceda în conformitate cu articolul 7.2.1.1.19.
- 7.2.1.2.21. Divizarea parcelelor existente în parcele noi trebuie să conducă în mod obligatoriu la formarea unor parcele construibile, ale căror dimensiuni trebuie să respecte condițiile de la articolul 7.2.1.1.21.
- 7.2.1.2.22. Înălțimea maximă admisă a construcțiilor de pe toate parcelele din întreaga subzonă LD1 este de 6,00 m. Înălțimea construcțiilor se va măsura în conformitate cu articolul 7.2.1.1.22.
- 7.2.1.2.23. Aspectul exterior al construcțiilor poate fi reglementat în condițiile prevăzute de articolul 7.2.1.1.23.
- 7.2.1.2.24. Densitatea construirii pe fiecare parcelă din subzonă se stabilește după cum urmează:
- a) Idem articolul 7.2.1.1.24 / a
 - b) Idem articolul 7.2.1.1.24 / b
 - c) Valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii pe parcelele cu locuințe sunt următoarele:
 $POT = 30\%$ $CUT = 0,50$ $NIV = 1,6$
 - d) Majorarea valorilor indicilor de densitate stabilește prin alin. C se poate face în situațiile prevăzute la articolul 7.2.1.1.24 / d
 - e) Cazurile de majorare de la articolul d pot conduce la următoarele valori maxime pentru indicii de densitate a construirii (fără a se putea folosi concomitent valorile maxime ale tuturor indicilor)
 $POT = 30\%$ $CUT = 0,60$ $NIV = 1,6$
- 7.2.1.2.25. Parcajele și garajele de pe fiecare parcelă vor fi asigurate și construite în conformitate cu prevederile articolului 7.2.1.1.25
- 7.2.1.2.26. Spațiile plantate se vor amenaja pe fiecare parcelă în conformitate cu articolul 7.2.1.1.26 / b
- 7.2.1.2.27. Împrejmuirile pe toate limitele parcelelor se vor face în conformitate cu articolul 7.2.1.1.27
- 7.2.1.2.28. Realizarea clădirilor anexa pe parcele se face în conformitate cu articolul 7.2.1.1.28
- 7.2.1.2.29. Etapizarea realizării construcțiilor pe parcele se va face în conformitate cu articolul 7.2.1.1.29, cu excepția aliniatului d, unde articolul 7.2.1.1.4 / a,b se înlocuiește
- 7.2.1.1.30. În cazul exproprierii pentru cauză de utilitate publică a unei părți dintr-o parcelă se va acționa în conformitate cu articolul 7.2.1.1.30

LE2 si LD2 – 7.2.2. – Subzonele locuintelor exclusiv si predominant rezidentiale inalte (pana la 10 m)

Pentru subzonele rezidentiale cu cladiri inalte se aplica reglementarile enuntate pentru subzonele cu cladiri joase, exclusiv rezidentiale si respectiv dominant rezidentiale cu urmatoarele amendamente:

7.2.1.1.4 /c - in loc de “adancimea parcelei – minim 50 m ” – adancimea parcelei – minim 30 m

- in loc de “suprafata parcelei – minim 500 mp ” – suprafata parcelei – minim 300 mp.

7.2.1.1.15 / c – nu se admit constructii in regim CV

7.2.1.1.15 / e – in loc de “ minim 3 m ” – minim 5 m

7.2.1.1.22 - in loc de “ 6 m ” – 10 m

7.2.1.1.24/c- in loc de “POT=30% CUT=0.40 NIV=1,6”, POT=30% CUT=0,75 NIV=2,5

7.2.1.1.24 /e – in loc de “POT= 30% CUT=0.60 NIV=1,6”, POT=30% CUT=1,00 NIV = 3

7.2.1.2.24 /c – in loc de “POT=30% CUT=0.50 NIV=1.6”, POT=30% CUT=1,05 NIV=3,6

7.2.1.2.24/e – in loc de “POT=30% CUT=0.60 NIV=1,6”, POT=45% CUT=1,14 NIV=3,6

IS – 7.3. ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL

GENERALITATI

7.3.1. Tipurile de subzone functionale sunt urmatoarele:

7.3.1.1. – Constructii administrative (Isa)

7.3.1.2. – Constructii de invatamant (Isi)

7.3.1.3. – Constructii de sanatate (Iss)

7.3.1.4. – Constructii de cultura (Isct)

7.3.1.5. – Constructii de asistenta sociala (Isas)

7.3.1.6. – Constructii de cult (Iscu)

7.3.1.7. – Constructii financiar – bancare (Isf)

7.3.1.8. – Constructii sportive (Issp)

7.3.1.9. – Constructii de turism (Ist)

7.3.1.10. – Constructii comerciale (Isc)

7.3.1.11. – Constructii pentru prestari – servicii (Isps)

7.3.1.12. – Constructii cu valoare istorica (Ism)

7.3.2. Functiunea dominanta a zonei este fie o functiune separata dintre cele de la articolul 7.3.1., fie combinatia a mai multor functiuni de la acelasi articol pe aceeasi parcela. Zona functionala I.S. este cea care determina in cea mai mare masura caracterul zonei C conform articolelor 7.1.1. – 7.1.27.

7.3.3. Functiunile complementare admise pe aceeasi parcela sunt LD1,2

UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR

7.3.4. Utilizarile permise pe parcele si in cladiri sunt urmatoarele:

7.3.4.1. Utilizarile enumerate la articolul 7.3.1., care pot ocupa fie in totalitate o parcela sau o cladire, fie sunt combinate pe aceeași parcela sau in aceeași cladire; in aceste cazuri functiunea IS este preponderenta pe parcela.

7.3.4.2. Locuire in proportie de mai putin de 50% din SD in fiecare cladire in parte, in aceste cazuri functiunea IS este preponderenta pe parcela.

7.3.5. Utilizari permise cu conditiile idem articolului 7.1.6.

CONDITII DE AMPLASARE SI DE CONFORMARE A CLADIRILOR

7.3.8. Orientarea fata de punctele cardinale este adecvata in unele dintre cladirile din subzonele functionale: Isi, Iss, Isas, Iscu, Issp, Ist, in cazul existentei in cladiri a functiunilor de locuire, orientarea va fi aceea precizata in articolele nr. 8 din capitolele respective.

7.3.9. Amplasarea fata de drumurile publice: in conformitate cu normativele drumurilor publice si cu regulile specifice fiecarei subzone in parte.

7.3.14. Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul fiecarei parcele va fi stabilita prin PUZ.

7.3.15. Amplasarea constructiilor in interiorul fiecarei parcele conform articolului 7.2.15 si a regulilor specifice fiecarei subzone functionale in parte.

7.3.16. Accesul carosabil in interiorul fiecarei parcele in parte trebuie sa se faca in mod obligatoriu direct din strada si sa fie dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de capacitate de pe parcela.

7.3.17. Accesul pietonal in interiorul fiecarei parcele trebuie sa se faca in mod obligatoriu direct din strada si sa fie dimensionat astfel incat sa satisfaca toate nevoile de capacitate de pe parcela.

7.3.18. Racordarea la retelele tehnico – edilitare idem 7.2.18.

7.3.21. Divizarea parcelelor existente trebuie sa conduca la realizarea unor parcele cu dimensiuni si suprafete corespunzatoare functiunilor care exista pe teren si a celor care urmeaza a se amplasa.

7.3.22. Inaltimea constructiilor se stabileste prin PUZ, corelate cu necesitatea functiunilor respective si contextul urbanistic.

7.3.23. Aspectul exterior al constructiilor: idem articolul 7.1.23.

7.3.24. Procentul de ocupare a terenurilor si coeficientul de utilizare a acestora se va stabili prin PUZ, in functie de necesitatile functiunii respective, de contextul urbanistic si de aspecte estetic – compositionale, POT poate depasi numai in mod exceptional valoarea de 50% cu justifiere in cadrul PUZ.

7.3.25. Spatiile de parcare / garare a autoturismelor vor fi asigurate in principal pe parcela respectiva.

7.3.26. Pe fiecare parcela este obligatoriu realizarea unor spatii plantate adecvate functiunii respective (cu rol de protectie, igiena, decoratie) in proportie cu suprafata ceruta prin HG 525 si de art. 7.2.2.2.26 /b

7.3.27. Imprejmuirile fiecarei parcele – idem articolul 7.2.27 – 7.2.2.2.27.

7.3.29. Etapizarea realizarii constructiilor pe parcela se va face in conformitate cu articolul 7.2.2.2.29.

7.3.30. Exproprierea pentru cauza de utilitate publica: idem articolul 7.2.2.2.30.

ID – 7.4. ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE SI TRANSPORT

GENERALITATI

7.4.1. Tipurile de subzone functionale

7.4.1.1. Subzona industrială cu “caracter rezidual izolat” rezultată din înglobarea unei activități industriale în cadrul localității ca urmare a dezvoltării istorice a așezării.

7.4.1.2. Subzone industriale compacte, organizate pe principiul platformelor proiectate unitar, amplasate la limita intravilanului ce face obiectul unei echipări edilitare în perspectivă.

7.4.2. Funcțiunea dominantă a zonelor

7.4.2.1. Subzona unităților de extracție și depozitare a produselor petroliere.

7.4.2.2. Subzona unei industrii de prelucrare a produselor agricole.

7.4.2.3. Subzona unei industrii a materialelor de construcții.

7.4.3. În toate subzonele industriale sunt admise următoarele funcțiuni complementare: Isa, Iscu, Isf, Issp, Isc, Isps, A, P GC, TE, CR.

7.4.3. bis În subzonele de la articolul 7.4.1.2. sunt interzise următoarele funcțiuni:

- a) L cu excepția locuințelor de servicii pentru personalul care asigură permanenta
- b) Instituții și servicii publice de interes general, Isi, Iss, Ist, Isas, cu excepția cabinetelor medicale, de protecția muncii, cantinelor, cluburilor, spațiilor de învățământ profesional de specialitate amenajate în folosință exclusivă a unităților industriale.

UTILIZARE FUNCTIONALA

7.4.4 Utilizări permise:

a) Utilizări permise pentru terenurile și construcțiile situate în zona funcțională ID sunt ID și Isps.

b) Modificarea volumului sau naturii activităților ID și Isps existente în zona funcțională ID este permisă și se face în urma Acordului de Mediu.

c) Schimbările parametrilor urbanistici existenți sunt posibile numai pe baza de PUZ

7.4.5. Utilizări permise – au condiții

Aprobarea PUZ este posibilă pe baza avizelor favorabile din partea forurilor abilitate care au instituit zona de protecție pentru:

- Monumente
- Infrastructuri feroviare
- Drumuri publice teritoriale
- Cursuri de ape
- Construcții și amenajări care prezintă risc tehnologic

7.4.6. Interdicții temporare de construire

7.4.6.1. Toate subzonele funcționale stabilite conform 7.4.1.2. se află în interdicție temporară de construire până la aprobarea PUZ, care stabilește:

- Parametrii urbanistici din subzona funcțională
- Implicațiile urbanistice ale măsurilor de protecție a mediului
- Amplasarea și forma generală a construcțiilor
- Condiții specifice de organizare a circulației, a rețelelor edilitare și tehnologice

7.4.6.2. În funcție de amploarea implicațiilor urbanistice, CLCA va stabili teritoriul pentru care se elaborează PUZ cu regulament aferent, după cum urmează:

- În cazul subzonelor de la articolul 7.4.1.1. teritoriul pe care se elaborează PUZ este teritoriul din parcela ID împreună cu parcelele învecinate (chiar dacă parcelele învecinate fac parte din alte zone funcționale).

- In cazul subzonelor de la articolul 7.4.12. teritoriul pe care se elaboreaza PUZ este constituit din toate parcelele juridice componente, impreuna cu parcelele invecinate cu acestea (chiar daca fac parte din alte zone functionale).

CONDITII DE FORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

7.4.8. Orientarea fata de punctele cardinale

Pentru impiedicarea transmiterii directe a noxelor prin intermediul vantului dominant inspre alte zone aflate in vecinatatea surselor de poluare pe baza S.I.M. (studiu de impact asupra mediului) se va stabili una din urmatoarele masuri de interventie:

- Incetarea activitatii poluante
- Executarea pe cheltuiala poluatorului a tuturor lucrarilor de protectie urbanistica inclusiv perdele plantate, pozitionate si dimensionate astfel incat sa impiedice transmiterea directa a noxelor.

7.4.9. Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice

7.4.9.1. Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice de importanta teritoriala (DN, DJ) se face in conformitate cu articolul 7.4.5. si in conformitate cu conditia de securitate a drumurilor in raport cu folosinta cladirilor.

7.4.9.2. Subtraversarea sau supratraversarea drumurilor publice (DN, DJ) sau a strazilor obisnuite cu constructii de orice natura necesare folosintelor industriale, se va putea face numai cu avizele organelor mentionate (Ministerul Transporturilor, Consiliul Judetean, Consiliul Local)

7.4.9.3. Pentru a nu se incomoda circulatia curenta a drumurilor publice si pentru a nu prejudicia constructia drumului este interzisa amplasarea in spatiile publice a urmatoarelor folosinte, precum si a constructiilor care deriva din acestea:

- a) Parcaje pentru orice tip de autovehicul a carui stationare este determinata de folosinta industriale
- b) Amenajari necesare accesului in incintele industriale a autovehiculelor banale sau speciale
- c) necesare accesului in incintele industriale ale pietonilor
- d) Retele de utilitate tehnologica (subterane sau aeriene) care apartin societatilor industriale, indiferent de tipul de proprietate

7.4.9.4. Constructiile industriale se vor amplasa la asemenea distanta fata de drumurile publice (DN, DJ) sau fata de strazi incat sa satisfaca conditiile din aliniamentele precedente. Amplasarea constructiilor industriale (Legea 265 / 2006) se va face in urma SIM, pe baza PUZ.

7.4.11. Amplasarea constructiilor pe parcelele riverane cailor ferate

7.4.11.1. Amplasarea constructiilor si a amenajarilor destinate activitatilor industriale fata de calea ferata din administrarea SNCFR se face in conformitate cu 7.4.5.

7.4.11.2. Amplasarea constructiilor si a amenajarilor destinate activitatilor industriale fata de calea ferata aflata in proprietatea societatilor comerciale se face in conformitate cu prevederile Regulamentului.

Toate aceste spatii se vor realiza in totalitate in afara spatiului public, pe suprafata parcelei in cauza.

7.4.16.2. Fiecare parcela industriala trebuie sa aiba asigurate conditii pentru accesul din spatiul carosabil al autovehiculelor necesare tuturor activitatilor, care se desfasoara pe aceasta, dupa cum urmeaza:

- a) Accesul autovehiculelor pe parcela trebuie sase faca direct din spatiul carosabil
- b) Nu se admit servituti de trecere asupra unei parcele pentru accesul autovehiculelor la o parcela industriala.
- c) Accesul autovehiculelor pe fiecare parcela trebuie sa se faca astfel incat tranversarea spatiilor publice pietonale sa aiba o lungime minima.

d) In cazul unei parcele cu mai multe aliniamente, PUZ va stabili artera, arterele de circulatie din care se va face accesul, respectiv accesele autovehiculelor pe parcela.

7.4.16.3. In cazul in care spatiile prevazute la aliniatul 7.4.16.1 se realizeaza de catre beneficiarul activitatii industriale prin largirea spatiului public de circulatie carosabila CLCA va hotari in baza PUZ prin care se stabileste amenajarea respectiv, daca este necesara, cedarea de catre proprietarul parcelei industriale a spatiului echivalent din acesta in scopul intregirii spatiului public si al amenajarii pietonale de interes public.

7.4.16.4. Rezolvarea tehnica a accesului autovehiculelor pe parcela industriala se face in conformitate cu prevederile PUZ aprobat si cu avizul Inspectoratului Judetean de Politie Dambovita pentru detalierea organizarii traficului auto in zona accesului.

7.4.17 Fiecare parcela industriala trebuie sa aiba asigurate conditii pentru accesul persoanelor din spatiul pietonal, dupa cum urmeaza:

a) Accesul persoanelor pe parcela industriala se poate compune din urmatoarele elemente realizate, in afara spatiului public, in incinta propriu – zisa.

- Spatii de preluare a fluxurilor maxime, intrare – iesire la ora de varf
- Spatii de inregistrare
- Spatii de paza si control

b) Accesul persoanelor pe parcela trebuie sa se faca direct din spatiul public pietonal si se va pozitiona in conformitate cu PUZ aprobat. Accesele pietonale vor fi diferite si dimensionate in functie de:

- Fluxul maxim la ora de varf
- Natura activitatii persoanelor care acced in incinta

c) Accesul persoanelor in incinta se poate face:

- Alaturat sau separat de accesul carosabil
- Spatiile de inregistrare se vor realiza separat
- Spatiile de paza si protocol pot fi comune

d) Nu se admit servitutile de trecere asupra unor parcele pentru accesul persoanelor la o parcela industriala

e) Amenajarile speciale ale spatiului public pentru circulatia pietonala destinata accesului in incintele industriale (trecuri de nivel, tuneluri, balustrade de protectie) se stabilesc si se realizeaza de CLCA care poate impune contributia financiara a beneficiarilor activitatilor industriale intr-un procent direct proportional cu numarul de navetisti din total personal.

f) Rezolvarea tehnica a accesului persoanelor pe parcelele industriale se face prin PUZ aprobat si cu avizul Inspectoratului Judetean de Politie Dambovita pentru detalierea organizarii traficului pietonal in zona accesului

7.4.18. Racordarea la retelele tehnico – edilitare existente, a functiunilor, se va face astfel:

a) In urma avizelor care demonstreaza posibilitatea tehnica de racordare

b) Retelele tehnico – edilitare de orice natura situate in spatiul public din intravilan vor fi realizate subteran.

c) Este interzisa prejudicierea unor consumatori autorizati prin racordarea unor consumatori noi

7.4.20. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare. Retelele noi, extinderi sau redimensionari se vor face pe baza unui PUZ aprobat care va furniza elementele de tema pentru proiectul de fezabilitate.

Toate retelele realizate in acest mod sunt in proprietatea publica a comunei Aninoasa chiar daca investitia a fost suportata de utilizatori

7.4.21. Parcelarea

7.4.21.1. Crearea de parcele industriale noi se poate face prin:

a) Ocuparea teritoriului cu destinatia I din PUGCA

b) Impartirea incintelor existente ca urmare a schimbarii regimului de proprietate

7.4.21.2. Crearea de parcele industriale noi se face pe baza de PUZ aprobat.

7.4.22. Înălțimea construcțiilor

7.4.22.1. Înălțimea maximă a construcțiilor industriale se va stabili prin PUZ, în care se va consemna înălțimea în metri de la nivelul terenurilor de cornisa.

7.4.22.2. Înălțimea normală a clădirilor industriale va respecta intervale de înălțime corespunzătoare clădirilor cu funcțiune de locuit.

7.4.22.3. În întreaga zonă I, se vor respecta normele de semnalizare a înălțimii construcțiilor prin amplasarea luminilor de baleiaj.

7.4.24. În zona funcțională I, procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea condițiilor de amplasare a construcțiilor conform art. 7.4.8. – 7.4.17 și de încadrare în prevederile normative a H.G. 525/1996 (republicată în 2002). Se pot aplica indicii din "Cadrul conținut documentației de sistematizare", reduși cu 10 %.

7.4.25. Parcări.

7.4.25.1. Pentru fiecare parcelă industrială, este obligatorie asigurarea pe suprafața parcelei a condițiilor pentru parcare, garantarea și staționarea tuturor autovehiculelor implicate în desfășurarea activităților industriale respective, adică:

- autovehicule proprietatea firmei
- autovehicule care participă la aprovizionarea și desfacere producției întreprinderilor
- autovehicule ale angajaților, care își desfășoară activitatea pe parcela industrială.

7.4.25.2. Dimensionarea parcelelor, garajelor, se stabilesc în conformitate cu P132 – 93.

7.4.26. Pe fiecare parcelă situată în zona funcțională I, este obligatorie amenajarea unei suprafețe plantate de min. 20 % din suprafața parcelei, în care este inclusă și suprafața plantată de protecție, desfășurată pe limitele parcelei.

7.4.27. Realizarea împrejurimilor parcelei pe toate limitele ei trebuie să respecte exigențele "Codului Civil ". Spre domeniul public, împrejurimile vor fi transparente, de max 1,80 m înălțime.

7.4.30. În cazul exproprierii pentru cauză de utilitate publică, CLCA, va acționa în conformitate cu legea 33 / 1994.

Dacă prin această expropriere se depășește indicele de ocupare stabilit conform art. 7.4.24, CLCA va întocmi un contract de suprafețe prin care va permite parcare masinilor întreprinderilor într- un parcaj public din vecinătatea întreprinderii.

7.5. ZONA DE UNITATI AGRICOLE

GENERALITATI

7.5.1. Subzone funcționale

7.5.1.1. Unități de producție agricolă

7.5.1.2. Unități de depozitare produse agricole

7.5.2. Funcțiunea dominantă a zonei

7.5.2.1. În subzona 7.5.1.1. , funcțiunile dominante pot fi separate de combinate, cuprinzând:

- Ferme de animale
- Stațiuni de mecanizare.

7.5.3. Nu sunt permise funcțiuni complementare cu excepția unor birouri, grupuri sociale, locuințe de serviciu.

7.5.4. Utilizări permise – cele care rezultă din funcțiunea dominantă

7.5.5. Toate subzonele A existente, sunt cu interdicție temporară, de construire, până la un anumit termen stabilit.

7.5.5.1. Elaborarea SIM și obținerea AM (pentru funcțiunile cuprinse pe lista MAPPM)

7.5.5.2. Elaborarea și aprobarea PUZ cu regulament aferent pentru măsurile care trebuie luate în urma SIM, a schimbărilor de regim de proprietate și a schimbărilor de tehnologie.

- 7.5.9. Amplasarea fata de drumurilor de aliniamentul parcelei – idem art 7.4.9
- 7.5.14. Amplasarea fata de aliniamentul parcelei – idem art 7.4.14.
- 7.5.15. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei – idem art 7.4.15.
- 7.5.16. Accese carosabile
- 7.5.16.1. Accesele carosabile pe fiecare parcela se vor face in conformitate cu art 7.4.16.
- 7.5.17. Accesele pietonale pe parcela se vor face in conformitate cu art 7.4.17.
- 7.5.18. Racordarea la retelele edilitare se va face in conformitate cu STAS-uri si normative in vigoare.
- 7.5.19. Construirea de unitati in subzonele A se poate face atunci cand exista posibilitatea de racordare la rețeaua de energie electrica.
- Construirea in zonele unde nu exista posibilitatea de racordare la rețeaua de alimentare cu apa si de canalizare se poate face numai in conditiile stabilite de AM
 - Adepozitarea gunoaielor si a resturilor organice pe fiecare parcela trebuie facuta in conformitate cu HG 930 / 2005; ORDINUL MS 536 / 1997.
 - Se interzice scurgerea in spatiul public sau in rețelele publice a lichidelor de provenienta animala sau a apelor murdare rezultate din intretinerea animalelor sau a anumitelor activitati agricole.
- 7.5.20. Divizarea parcelelor existente, idem 7.4.20.
- 7.5.22. Inaltimea constructiilor, idem 7.4.21.
- 7.5.24. Procentul de ocupare al terenurilor
- Se pot aplica indicii din cadrul continut al documentatiilor de sistematizare (procente de ocupare pe ramuri), redusi cu 10 %, pentru a se ncadra in prevederile normative ale H.G 525 / 1996.
- 7.5.25. Parcari – idem 7.4.25.
- 7.5.26. Spatii verzi de parcela – idem 7.4.26.
- 7.5.27. Imprejmuirea parcelelor – idem 7.4.27.
- 7.5.30. In cauza expropriarii pentru cauza de utilitate publica a unei parti dintr – o parcela in vederea realizarii unor rețele tehnico – edilitare CLCA va actiona in conformitate cu legea nr. 33 / 1994 (republicata).
- Daca aceste rețele au o zona de protectie, CLCA va fi obligat sa achizitioneze intreaga suprafata, inclusiv zona de protectie pe care o va planta, dandu – i caracterul de zona verde sau perdea de protectie.

V. ZONA VERDE

- 7.6.1. Tipurile de subzone functionale
- 7.6.1.1. **p** – subzone parcuri
 - 7.6.1.2. **cs** – subzone, complexe si baze sportive
 - 7.6.1.3. **pp** – perdele de protectie
- 7.6.2. Functiunea dominanta a zonei
- 7.6.2.1. pentru subzona 7.6.1.1., predominante sunt activitatile de relaxare in conditii de mediu adecvate
 - 7.6.2.2. pentru subzona 7.6.1.2. primeaza activitatile sportive in spatiul organizat ca spatiu verde
 - 7.6.2.3. pentru subzona 7.6.1.3. sunt predominante functiile de protectie si separare intre zone si subzone deloc sau foarte putin compatibile.
- 7.6.3. Functiunile complementare ale zonei
- 7.6.3.1. Functiunile complementare aduse ale zonei sunt, dupa tipul de subzona:
 - 7.6.3.1.1. Functiunile complementare admise ale zonei sunt, dupa tipul de subzona:
 - 7.6.3.1.1. I, CT, GC, CR, CP.
 - 7.6.3.1.2. C, CT, SP, PS, Gc, CR, CP.

7.6.3.1.3. IS, GC, TE, CR, CP

7.6.4. Utilizari permise

- a. Pentru fiecare tip de zona sunt permise:
 - activitati de baza ale acesteia
 - activitatile functiunilor complementare care susutin si protejeaza functiunea principala
 - activitatile de intretinere ale functiunii principale si a celor complementare admise
- b. spatiile plantate preavazute in PUGSCA sunt minimale si obligatorii.
- c. gestionarea activitatii de productie si intretinere a spatiilor plantate apartinand domeniului public va fi asigurata de catre Primarie

7.6.5. Utilizari permise cu conditii:

Aprobarea PUZ este posibila pe baza avizelor favorabile din partea forurilor abilitate care au instituit zone de protectie:

- monumente, ansambluri si situri istorice
- infrastructuri feroviare
- drumuri publice
- cursuri de apa, lacuri
- constructii si amenajari care prezinta un risc tehnologic

7.6.6. Interdictii temporare de construire, pana la aprobare PUZ

7.6.6.1. Pentru toate tipurile de subzone functionale, realizarea lucrarilor de constructii se poate face numai pe baza PUZ aprobat.

7.6.6.2. PUZ aferent va stabili pentru fiecare tip de subdoza functionala:

- conditii urbanistice specifice amplasamentelor respective, derivate din nevoia functionala precum si conditiile impuse de spatiul urban inconjurator
- tipurile de plantatii specifice fiecarei amplasament, recomandarile necesare pentru conservarea si revitalizarea celor existente
- tipurile de plantatii si sursele de obtinere ale acestora
- lucrarile de constructii pentru functiunile complementare admise si etapizarea realizarea acestora in corelare u lucrarile de spatii verzi
- recomandari pentru activitatea de productie dendro - floricola ca implicatie a prevederilor din PUZ

7.6.11. Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR se face stabilindu – se prin PUZ, conditiile de valorificare a rolului de “ amortizor “, intre zona CI si L – IS, cu deosebire in scopul protejarii in scopul protejarii calitatii locuirii.

7.6.14. Amplasarea fata de aliniament a spatiilor plantate se stabileste prin PUZ aferente zonelor functionale de la alin. 7.6. 1. tinzand sa se realizeze concomitent:

- un specific al fiecarui spatiu de amlasare
- o unitate cu spatiul inconjurator

7.6.15. Amplasarea in interiorul parcelei a diferitelor tipuri de plantatii si constructii se face tinand seama de :

- tipul de plantatie ce se amplaseaza si stadiul de dezvoltare al acestuia;
- relatia plantatiei – circulatie auto (pietonala)
- specificul functional al parcelei plantate

7.6.15.1. Lucrarile de plantare, intretinere a spatiilor verzi se vor realiza in intervalul optim specific fiecarui tip de plantatie cu respectarea tehnologiei de executie.

7.6.16. Accesele carosabile in interiorul oricarui al zonei functionale se dimensioneaza astfel incat sa asigure exclusiv :

- deservirea activitatilor de pe parcela
- activitatile de executie - intretinere
- activitatile de interventie

Pe aceste parcele este permis numai accesul autovehiculelor care asigura activitatile sus numite.

7.6.16.1. pentru activitatile complementare admise se realizeaza de regula o separare din punct de vedere al acceselor intre teritoriul acestora si restul spatiului plantat.

7.6.17. Accesele pietonale se traseaza si se dimensioneaza astfel incat sa asigure legaturi corecte intre diferitele spatii ale parcelei plantate, proiectandu-se astfel incat sa nu permita accesul autovehiculelor.

7.6.18. Racordarea la retelele tehnico – edilitare existente este posibila numai in conditiile in care bilantul fiecarei tip de utilitate are disponibil necesarul noului consumator.

7.6.19. Realizarea de retele tehnico – edilitare noi.

Nu se pot realiza noi spatii plantate fara respectarea concomitenta a urmatoarelor conditii:

- echiparea tehnico – edilitara a spatiilor plantate existente
- echiparea – tehnico – edilitara a noului amplasament
- este interzisa realizarea de retele tehnico – edilitare care prejudiciaza consumurile autorizate ale unor utilizatori existenti.

7.6.20. Retelele tehnico – edilitare sunt in proprietate publica , indiferent de cine le realizeaza, (conform articolului 29, RGU).

7.6.21. Parcelare

Pot fi realizate divizari ale suprafetelor parcelelor plantate numai in masura in care nu se afecteaza in niciun fel calitatea functionala a spatiului respectiv. In toate situatiile, divizarea va avea la baza motivatii temeinice stabilite si acceptate prin PUZ aprobat.

7.6.22. Inaltimea constructiilor amplasate in zonele V se stabileste prin PUZ si se diferentiaza dupa tipul subzonelor functionale astfel:

- Pentru subzona 7.6.11. se vor putea realiza constructii cu inaltimea care sa nu depaseasca de regula inaltimea vegetatiei din vecinatate
- Pentru subzona 7.6.12. plantatiile se vor subordona constructiilor agrementand spatiile libere si participand la crearea unui microclimat favorabil unor activitati soprtive.

7.6.24. Prin PUZ se va stabili cu procent de ocupare a terenurilor pentru fiecare parcela care sa faca si corelarea cu scopul functional al tipului de subzona din care face parte aceasta:

7.6.25. Spatiile necesare pentru parcare se vor stabili prin PUZ, care va trebui sa tina cont de:

- Amplasarea acceselor principale pe parcela
- Amplasarea obiectivelor construite si necesarul de parcaje al acestora

7.6.26. Calitatea spatiilor plantate este elementul principal in activitatea de gestionare a spatiilor verzi. Ea se asigura pentru cele din administrarea CLCA prin:

- Realizarea unor zone de productie dendro – floricola corect conceputa si dimensionata

- Organizarea corecta a activitatii de intretinere atat din punct de vedere al dimensionarii acestora cat si a realizarii lucrarilor specifice in termen de oportunitate

- Asigurarea domeniilor cu specialisti cu deosebire la nivel de executie si realizarea pentru acestia a unor conditii corecte de lucru, din punct de vedere al dotarii si echiparii.

7.6.26.2. Spatiile plantate organizate de administrarea CLCA se amplaseaza ca efecte de mediu, cu cele “difuze” din zonele L si IS. Pentru realizarea unui nivel calitativ sporit in aceste zone se va adopta un program de promovare de actiuni specifice. Acest program va stabili:

- Tipurile de plantatii existente in diferitele zone functionale si gradul de perenitate al acestora.

- Solutii de principiu pentru plantarea fiecarei zone

- Necesarul de material dendro – floricol pe soiuri si surse de procurare

- Necesarul de echipare tehnico – edilitara

- Etapizarea realizarii in functie de posibilitatea de asigurare a materialului si echipamentelor

- Posibilitati de implicare a administratiei locale (proiecte, asigurare cu material saditor, echipamente, asistenta tehnica etc)

7.6.26.3. Realizarea unei interconditionari a spatiilor plantate din intravilan cu cele din teritoriul administrativ trebuie sa aiba la baza un studiu de specialitate.

7.6.27.4. Asigurarea bazelor de productie, pepiniere, sere, se trateaza la capitolul GC – zona de gospodarie comuna.

7.6.27. Imprejuririle spatiilor plantate se realizeaza in conditiile stabilite prin PUZ pentru fiecare parcela urbana in parte.

G.C. – 7.7. ZONE DE GOSPODARIRE COMUNALA

7.7.1. Tipurile de subzone functionale sunt:

7.7.1.1. Subzone ale gropilor de gunoi

7.7.1.2. Subzone de sere si pepiniere

7.7.1.3. Subzone de cimitire comunale

7.7.2. Functiunea dominanta a subzonei functionale:

7.7.2.1. In subzona gropilor de gunoi functiunea dominanta este productia dendro – floricol

7.7.2.2. In subzona de cimitire functiunea dominanta este inhumarea decedatilor

7.7.3. In subzonele functionale ale gospodariei comunale sunt admise urmatoarele functiuni complementare:

a) In subzona 7.7.2.1. sunt permise activitatile de recuperare a materialelor re folosibile

b) In subzona 7.7.2.2. sunt permise activitati de productie flori taiate, flori la ghiveci si legume, toate pentru valorificarea prin desfacere pentru populatie

c) In subzona 7.7.2.3. sunt permise activitati de constructii si prestari servicii in legatura nemijlocita cu activitatea dominanta.

7.7.4. a) Utilizarile permise pentru parcelele situate in zona functionala sunt cele specifice fiecarei subzone functionale actuale in care sunt situate

b) Modificarea volumului sau naturii activitatilor actuale din zona functionala GC este permisa si se face in urma obtinerii ACORDULUI DE MEDIU SI A AUTORIZATIEI DE MEDIU pe baza studiului de impact asupra Mediului

7.7.5. Utilizari permise cu conditii:

Aprobarea PUZ este posibilă pe baza avizelor favorabile acordate conform legii

7.7.6. Interdicții temporare de construire până la aprobarea PUZ:

7.7.6.1. Toate subzonele funcționale din zona GC se află în interdicție temporară de construire până la aprobarea PUZ care stabilește reglementări de organizare și construire conform aliniei 7.4.3.

7.7.6.2. Pe parcelele din subzona 7.7.1.2, lucrările de amenajare și construire se va face în continuare după regulamentul cimitirului, iar în cazul modificărilor prin PUZ a condițiilor de construire, administrația cimitirelor va elabora un nou regulament.

7.7.6.3. În funcție de amploarea implicațiilor urbanistice, CLCA va stabili teritoriul pentru care se elaborează PUZ, de regulă, după cum urmează:

Una sau mai multe parcele adiacente din zona funcțională GC împreună cu parcelele învecinate care fac parte din alte zone funcționale.

7.7.9. Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice (DN, DJ), se face în conformitate cu art. 7.45 și cu respectarea regulamentelor stabilite prin construcțiilor industriale, la art. 7.4.9.1. – 7.4.9.4, în conformitate și cu cerințele de securitate a drumurilor publice și în raport cu folosirea clădirilor și a amenajărilor din zona GC.

7.7.11. Amplasarea construcțiilor față de calea ferată din administrarea SNCFR se face în conformitate cu art. 7.4.5., cu respectarea regulamentelor stabilite și în cazul activităților industriale la art. 7.4.11.2.

7.7.14. Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul parcelei se face pe baza de PUZ. Documentațiile de urbanism vor ține seama de cerințele specifice, cu respectarea reglementărilor stabilite și în cazul activităților industriale la aliniatul 7.4.14.

7.7.15. Amplasarea în interiorul parcelelor, a construcțiilor necesare activității (clădiri, rețele, instalații), se face cu respectarea reglementărilor stabilite pentru activități industriale la articolul 7.4.15, a – e.

7.7.16. Accesul autovehiculelor pe parcelele GC se va face în conformitate cu reglementările pentru zona I art. 7.4.16.1. – 7.4.16.4.

7.7.17. Accesul autovehiculelor pe parcelele GC se va face în conformitate cu reglementările pentru zona I art. 7.4.17.

7.7.18. Racordarea la rețelele tehnico – edilitare existente și alimentarea cu combustibil pentru activitățile din zona GC se realizează conform reglementărilor pentru zona I, art. 7.4.18.

7.7.20. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

7.7.20.1. Rețelele tehnico – edilitare realizate conform art. 7.7.19., sunt în proprietatea publică a comunei Aninoasa, chiar dacă investiția a fost suportată de către utilizatori din afara sistemului CLCA.

7.7.21. Parcelarea

7.7.21.1 Crearea de parcele noi în zona GC se poate face ca urmare a :

- ocupării teritoriilor cu o destinație GC prevăzută în PUG CA
- împartirea incintelor existente ca urmare a schimbării parțiale sau totale a regimului de proprietate, fie a schimbării modului de administrare

7.7.22. În toate zonele funcționale, înălțimea maximă a construcțiilor este de 10.00, indiferent de funcțiunea și numărul de niveluri ale acestora.

7.7.24. În zonele funcționale GC, procentul de ocupare al terenului este limitat de respectarea condițiilor de amplasare a construcțiilor conform 7.7.9 – 7.7.17, precum și de obligativitatea de a construi, exclusiv pentru nevoile funcționale ale parcelei.

7.7.25. Asigurarea spațiilor de parcare / garare pentru autovehicule din zona funcțională CG se face după cum urmează:

- pentru subzona funcțională 7.7.1.1, în conformitate cu art. 7.4.25.
- pentru subzona funcțională 7.7.1.2
- pentru autovehicule proprii, subzone funcționale conform 7.4.25

- pentru autovehicule ocazionale destinate ceremoniilor CLCA are obligatia de a asigura amenajarea parcelelor publice dimensionate conform actelor normative si amplasate in apropierea accesului pietonal in incinta.

7.7.26. Spatii plantate

7.7.26.1. Pe fiecare parcela situata in subzona 7.7.1.1; spatiile plantate sunt cu rol de protectie

7.7.26.2. Pe fiecare parcela situata in subzona functionala 7.7.1.2., spatiile plantate sunt, de regula:

- cu rol de productie
- cu rol decorativ, de agrementare a spatiului parcelei, putand avea si rol partial productiv
- cu rol de protectie fata de parcelele invecinate sau de realizare a microclimatului necesar, pot avea si rol partial productiv

7.7.26.3. Obtinerea necesarului de productie dendro – floricola este factorul primordial in asigurarea materiala a relizarii de spatii plantate corespunzatoare calitativ si cantitativ. Acest aspect determina obligativitatea inscrierii problematiei respective in programul de spatii verzi 7.7..27. Realizarea imprejmuirilor parcelei pe toate limitele ei trebuie sa corespunda codului civil.Rezolvarile sunt prevazute in PUZ. Din motive tehnologice, estetice, simbolice, CLCA poate impune conditii suplimentare pentru iimprejmuiri, conform art. 7.2.1.1.27.

7.7.28. Activitatea de tip GC trebuie sa aiba in vedere si alte categorii de echipamente gazduite in constructii sau in aer liber

- mobilier urban
- echipamente urbane din spatii publice
- WC publice

7.8. TE – zone pentru echipare tehnico – edilitare

7.8.1. Tipuri de subzone functionale

7.8.1.1. Impartirea zonei functionale TE in subzone functionale etste nerelevanta pentru stabilirea reglementarilor urbanistice (caracterul reglementarilor urbanistice este comun)

7.8.1.2. Reglementarile prezentului capitol se refera la constructiile si amenajarile TE, diferiteiate in urmatoarele tipuri structurale, juridice si functionale, dupa natura lor

- Constructiile tehnologice specifice pentru productie si conversie specifice, amplasate in general pe parcele delimitate in afara spatiului public.
- Constructiile liniare pentru transport si distributie amplasate in general in spatiul public

7.8.2.Functiunea dominanta a zonei TE cuprinde:

- Tratarea si furnizarea apei potabile
- Evacuarea si epurarea apelor uzate
- Producerea, transformarea si furnizarea energiei electrice
- Distribuirea gazului metan
- Producerea si distribuirea incalzirii prin centrale termice
- Reteaua de telefonie
- Reteaua CA TV

7.8.4. Utilizari permise:

- Utilizari permise pentru terenurile si constructiile situate in subzona functionala TE, sunt cele specifice fiecarei subzone, functionale actuale, in care sunt situate
- Modificarea volumului sau a naturii activitatilor actuale, in zona functionala este permisa si se face in urma obtinerii Acordului de Mediu si AM pe baza SIM..

7.8.5. Utilizari permise cu conditii

Aprobarea PUZ este posibila doar pe baza avizelor favorabile acordate conform art. 7.4.5.

7.8.6. Interdictii temporare de construire

7.8.6.1. Tipurile structurale de constructii si amenajari de la aliniatul 7.8.12 se afla in interdictie temporara de construire pana la aprobare PUZ, care stabilesc reglementari de organizare, amenajare si construire – 7.4.6.1.

7.8.6.2. In functi de amploarea implicatiilor urbanistice, CLCA va stabil iteritoriul pentru care se elaboreaza PUZ, pentru una sau mai multe parcele alaturate in zona functionala TE, impreuna cu parcelele invecinate, care fac parte din alte zone functionale.

7.8.6.3. Pentru tipurile structurale de constructii si amenajari de la art 7.8.1.2.b, CLCA poate stabili teritoriul pentru care se elaboreaza PUZ,cu regulament aferent, pentru una sau mai multe parcele alaturate in zona functionala TE

7.8.9. Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice

7.8.9.1. Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice (DN, DJ) se face in conformitate cu art 7.4.5.Distannta intre gardri sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor vor fi de min 26m la DN si min 24 m la DJ.

7.8.9.2Amplasarea constructiilor de la art 7.8.1.2.b. se poate face doar in ampriza drumurilor publice, fara a diminua capacitatea de trafic si siguranta in exploatare a acestora

7.8.11. Amplasarea constructiilor fata de calea ferata din administrarea SNCFR se face conform reglementarilor stabilite pentru zona I, art. 7.7.1.1.1.

7.8.14. Amplasarea fata de aliniamentul parcelei a constructiilor din zona functionala a celor amplasate subteran pe suprafata drumurilor publice se face conform celor stabilite pentru zona I la art 7.4.14

7.8.15. Amplasarea in interiorul parcelelor a constructiilor, din zona functionala TE, inclusiv a celor amplasate subteran pe suprafata drumurilor publice se face conform celor stabilite pentru zona I la art 7.4.15

7.8.16. Accesul autovehiculelor.

7.8.16.1. Pentru zona functionala 7.8.1.2. a., accesul se face conform reglementarilor stabilite pentru zona I art 7.4.16

7.8.18. Racordarea la retelele tehnico – edilitare existente si racordarea unei retele de distributie la folosintele din zonele functionale se face conform reglementarilor stabilite pentru zona I la art 7.4.18.

7.8.19.Realizarea de retele tehnico- edilitare noi, extinderea sau redimensionarea unor retele existente se fasce pe baza de PUZ

7.8.20.Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

7.8.20.1. Retelele tehnico – edilitare realizate conform 7.8.19. sunt in proprietatea publica a communei Aninoasa, chiar daca investitia a fost suportata de catre un utilizator din afara CLCA.

7.8.21. Parcelare.

7.8.21.1. Crearea de parcele noi se poate face ca urmare a :

- Ocuparii teritoriului cu destinatia TE prevazute in PUG
- Impartirea incintelor deja existent, ca urmare, fie a schimbarilor partiale sau totale a regimului de proprietate, fie a schimbarii modului de administrare

7.8.22. Inaltimea constructiilor

7.8.22.1. Inaltimea maxima a constructiilor se va stabili prin PUZ, conform reglementarilor stabilite pentru zona I, art. 7.4.22.1., 7.4.22.2, 7.22.4.3

7.8.22.2 Adancimea minima / maxima de pozare a conductelor este reglementata de normativele de proiectare a respectivelor conducte.

7.8.24. In zona functionala TE, procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea conditiilor de amplasare a construtiilor conform 7.8.9. – 7.8.17.

7.8.25. Asigurarea spatiilor de parcare / garare pentru autovehiculele necesare activitatilor din zona functionala TE este obligatorie amenajarea unei suprafete plantate conform reglementarilor stabilite pentru zona I din art. 7.4.26.

7.8.26. Pe fiecare parcela situata in zona functionala TE este obligatorie amenajarea unei suprafete plantate conform reglementarilor stabilite pentru zona I la art. 7.6.27.

7.8.30. In cazul exproprierii pentru cauza de utilitate publica a unei parti a unei parti dintr – o parcela ocupata cu alte functiuni, in vederea realizarii unei retele tehnico – edilitare, CLCA va actiona in conformitate cu legea 33/1994 si cu prevederile RLUSCA (art nr. 30 din toate zonele si subzonele functionale).

CC – 7.9. ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATII SI CONSTRUCTII AFERENTE

GENERALITATI

7.9.1. Tipurile de subzone functionale sunt urmatoarele:

7.9.1.1. Subzona pentru caile de comunicatii rutiere si constructiile aferente (CR)

7.9.1.2. Subzona pentru caile de comunicatii ferate si constructiile aferente (CF)

7.9.2. Functiunile dominante ale fiecarei subzone sunt:

- Transporturi rutiere teritoriale si locale
- Transporturi feroviare de marfuri si persoane

7.9.3. Functiunile complementare admise pentru fiecare subzona sunt:

7.9.3.1. In subzona 7.9.1.1. nu sunt functiuni complementare admise

7.9.3.2. In subzona 7.9.1.2 sunt admise

- Functiuni aferente retelei feroviare (locuinte de serviciu, ateliere, depozite, birouri)
- Functiuni necesare contactului cu publicul (gara cu anexele ei, comert specific)
- Plantatii cu rol de protectie si cu rol decorativ

UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR

7.9.4. Utilizarile permise sunt urmatoarele:

7.9.4.1. Subzona 7.9.1.1. – strazi, intersectii la nivel, trotuare, santuri – rigole, plantatii de protectie, indicatoare rutiere, retele tehnico – edilitare, subterane sau aeriene, statii de transport in comun.

7.9.4.2. Subzona 7.9.1.2. – circulatia feroviara, elemente de informare si avertizare, retele tehnico – edilitare, subterane si aeriene, pasaje de nivel rutiere si pietonale, rampe de descarcare calatori si marfuri

7.9.5. Utilizarile sunt permise pentru ambele subzone, cu conditiile:

- Protectia infrastructurii feroviare
- Protectia drumurilor publice si a circulatiei pietonale
- Protectia monumentelor istorice
- Protectia cursurilor de apa

7.9.6. Interdictiile temporare de construire sunt fixate pentru zonele de extinderi ale cailor de comunicatie sau de realizare a unor cai noi. La amplasarea instalatiilor coconstructiilor sau gardurilor, trebuie asigurat spatiul necesar pentru largirea partii carosabile cu cel putin o banda de circulatie.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

- 7.9.14. Amplasarea constructiilor si amenajarilor necesare activitatilor din fiecare subzona se face spre interiorul parcelei, la aliniamentul parcelelor riverane.
- 7.9.15 Amplasarea constructiilor si amenajarilor in interiorul parcelei subzonei se face cu respectarea actelor normative in vigoare.
- 7.9.16. Accesele carosabile in subzona 7.9.1.2. se face in functie de PUZ cu regulamente aferente
- 7.9.17. Accesele pietonale
- 7.9.17.1. Amenajarea trotuarelor in subzona 7.9.1.1., se face conform normelor in vigoare
- 7.9.17.2.. Accesul pietonilor in subzona 7.9.1.2 se face doar in puncte controlate cu respectarea STAS 4032 / 2, 10144 / 1.
- 7.9.18 Racordarea la retelele edilitare – idem 7.4.18
- 7.9.19. Realizarea de retele edilitare in subzonele CR – CF se face in conformitate cu capitolul T.E.
- 7.9.20. Subzonele CR – CF sunt realizate pe terenuri proprietate publica a statului sau a comunei, retele edilitare sunt in proprietatea publica a comunei
- 7.9.22. Inaltimea constructiilor este conforma activitatilor, maximul acesteia stabilindu – se prin PUZ.
- 7.9.23. Aspectul exterior al constructiilor : CLCA va stabili cu mare rigurozitate conditiile de aspect exterior al constructiilor pe baza unui PUZ specific
- 7.9.25. Parcajele necesare subzonei 7.9.1.2 se vor stabili dupa cum urmeaza:
- 7.9.25.1. Pentru activitatea proprie din subzona, in conformitate cu STASURILE si normativele in vigoare.
- 7.9.25.2. Pentru gari, in conformitate cu normativele in vigoare.
- 7.9.26. Spatiile verzi se vor amenaja cu rol de protectie si rol estetic
- 7.9.27. Imprejmuirile se vor amenaja in toate cazurile cand sunt cerute de delimitarea proprietatilor si in special de securitatea activitatilor din subzona
- 7.9.30. Exproprierea pentru cauza de utilitate publica se va face in conformitate cu legea nr. 33 / 94, pe baza unui PUZ, cu regulament aferent, realizat special pentru acest scop, avizat si aprobat conform legii.

NOTA AUTORULUI

- prezentul reglament, in urma aprobarii conform legii, se constituie ca act de autoritate al administratiei locale si este destinat exclusiv administrarii localitatilor comunei Aninoasa
- CLCA utilizeaza continutul regulamentului in completarea certificatelor de urbanism, a autorizarii de construire si pentru apararea cauzelor in justitie.
- in toate situatiile, referirile la Regulamentul Local de Urbanism se vor face prin citarea articolelor si alineatelor folosite.
- completarea sau modificarea regulamentului se va putea face numai cu acordul autorului , respectandu – se procedurile locale
- continutul stiintific al regulamentului in conceptie si detaliierile sale tehnice, constituie proprietate intelectuala a autorului

V. PREVEDERILE R.L.U.S.C.A LA NIVEL DE UTR, UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA – GESTIUNE

Acest capitol constituie prevederi specifice, complementare celor de la zonele si subzonele functionale.

Dat fiind ca activitatea de urbanism si de amenajare a teritoriului este un proces continuu si nu o actiune temporar determinata, trebuie asigurata o evidenta a modului de aplicare a RLUSCA, a schimbarilor propuse in timpul aplicarii, precum si a punctului de vedere despre continutul sau.

Amendarea pe parcurs a PUG – ului si a RLUSCA se poate face prin intermediul PUZ – urilor cu regulamente aferente, aprobate conform legii.

In principiu, un PUZ ar trebui sa acopere teritorial un UTR, regulamentul, sau , odata aprobat, inlocuind in RLUSCA, fisa UTR – ului respectiv, prezentata in continuare.

Prescriptiile din Regulamentul Local de Urbanism au ca suport grafic Unitati Teritoriale de Referinta. UTR – urile reprezinta suprafete din teritoriul intravilan, delimitate conventional pe baza criteriilor de omogenitate si asupra carora se pot aplica aceleasi prescriptii. UTR – urile se delimiteaza prin strazi existente, limite de parcele, limite naturale, etc si se numeroteaza.

RLUSCA se avizeaza de catre MLPAT. In urma analizei documentatiei, MLPAT poate emite aviz favorabil, aviz cu recomandari sau aviz cu conditii. Partile scrise si desenate, retinute de MLPAT la emiterea avizului, se completeaza la solicitarea beneficiarului de catre elaboratorul RLUSCA.

Regulamentele PUZ – urilor intocmite si legal aprobate, fac parte integranta din actualul REGULAMENT , prevaland asupra reglementarilor generale din Regulamentul Local de Urbanism al satelor comunei Aninoasa.

LOCALITATEA ANINOASA – ZONA CENTRALA – UTR 1

- 8.1.1.1. Tipurile de subzone functionale: LE1, LD1, LD2 (in frontul DJ), Isa, Isi, Iss, Iscu, Isf, Isc, Isps, Ism,pp, GC, CR
- 8.1.1.2. Functiunea dominanta a zonei – LD
- 8.1.1.3. Functiuni complementare admise: LE2, TE, CR, V, ID (cu exceptia unitatilor poluante)
- 8.1.1.5. Utilizari permise cu conditii: in subzona m (protectia monumentului istoric)
- 8.1.1.6. Interdictii temporare (pana la aprobare PUZ): zona cuprinsa intre primarie si biserica (beneficiar PUZ – CENTRU CIVIC – GCLA)
- 8.1.1.14. Amplasament fata de aliniament – conform PUG / PUZ
- 8.1.1.15. Amplasarea pe parcela conform PUZ in situatia calcanelor si a unor fatade obligatorii
- 8.1.1.18. Racordarea la retelele – tehnico – edilitare: reconsiderarea echiparii edilitare in cadrul PUZ-ului.
- 8.1.1.22. Inaltimea cladirilor noi – minim P + M, maxim P + 2 + Mansarda.
- 8.1.1.23. Aspectul exterior al constructiilor – conform PUZ mentionat la articolul 8.1.6.
- 8.1.1.24. Procent de ocupare terenuri libere (maxim): LD2: 30%, LD1: 30%, IS: 50%.
- 8.1.1.26. Spatii verzi: procent din suprafata parcelelor: 10% functiuni publice, 30% locuinte

NOTA: In ZP1 – regim maxim P + 1; cornisa maxim 6,00 m; maxim coama – 8,00 m
Module volumetrice: 10 x 12 m; POT maxim: 30%; CUT 0,8; nr nivele: 2

LOCALITATEA ANINOASA – VALEA MARE – UTR 2

- 8.1.2.1. Tipurile de subzone functionale: LE1, LD1,Isa,Isi,Isc,Ism,Ist,pp, GC,CR,ID,A.
- 8.1.2.2. Functiunea dominanta a zonei: LE
- 8.1.3.3. Functiuni complementare admise: LE2 (in front DJ), TE, CR, V,
- 8.1.4.5.Utilizari permise cu conditii: parcelele LE conditionate de realizarea drumurilor secundare pentru acces la parcelele din spate.
- 8.1.3.6. Interdictii temporare: pe traseul drumurilor noi propuse pana la intocmire si aprobare PUZ.
- 8.1.4.14. Amplasarea fata de aliniament: retragerea fata de aliniament in frontul DJ – ului (12 m din axul drumului)

NOTA: ZP1a – regim maxim P + M; cornisa maxima – 5,00 m; h maxim coama – 7 m
Modul volumetric: 10 x 12; POT maxim 30%; CUT maxim 0.6; nr nivele = 2

LOCALITATEA ANINOASA – LA FERMA – UTR 3

- 8.1.3.1. Tipurile de subzone functionale: LE1, LD1, LD2 (in front DN si DJ), Isi, Issp, Ism, CR
- 8.1.3.2. Functiunea dominanta a zonei: LE
- 8.1.3.3. Functiuni complementare admise: LE2, IS, TE, CR.,
- 8.1.3.5. Utilizari permise cu conditii: parcelele conditionate de realizarea drumurilor secundare pentru acces la parcelele din spate si in subzona m (protectia monumentului istoric)
- 8.1.3.6. Interdictii temporare: pe traseul drumurilor noi propuse pana la intocmire si aprobare PUZ.
- 8.1.4.14. Amplasarea fata de aliniament: retragerea fata de aliniament in frontul DN – ului (13 m din ax drum) si retragere fata de aliniament in frontul DJ –ului (12 m din ax drum).

NOTA: ZP2 – regim maxim inaltime: P + 1, cornisa maxima:6,00 m; h maxim coama: 8,00 m
Module volumetrice maxime: 10 x 12; POT maxim: 30%, CUT: 0,6, nr nivele: 2

LOCALITATEA ANINOASA – LA VISINI – UTR 4

- 8.1.6.1. Tipurile de subzone functionale: LE1, Issp, CR, AG, V, A
8.1.6.2. Functiunea dominanta a zonei: LE1
8.1.6.3. Functiuni complementare admise: L2 (in frontul DJ), IS, TE, CR, GC
8.1.6.6. Interdictii temporare: pe traseul drumurilor noi propuse, pana la intocmire si aprobare PUZ.
8.1.6.14. Amplasarea fata de aliniament: retragerea fata de aliniament in frontul DJ – ului (12 m din axul drumului).

LOCALITATEA ANINOASA – LA HALTA – UTR 5

- 8.1.4.1. Tipurile de subzone functionale: LE1, LD1, LD2 (in front DN) Isct, ID, A, cs, CR, AG
8.1.4.2. Functiunea dominanta a zonei: LE1
8.1.4.3. Functiuni complementare admise: LE2, IS, ID (cu exceptia unitatilor poluante), A, V, GC, CR,
8.1.4.5. Utilizari permise cu conditii: parcelele LE conditionate de realizarea drumurilor secundare pentru acces la parcelele din spate, parcelele libere amplasate in zona de protectie a caii ferate (100 m de la limita cadastrala CF)
8.1.4.6. Interdictii temporare pe traseul drumurilor noi propuse pana la intocmire si aprobare PUZ. Interdictie temporara pana la aprobare PUZ intre DN si CF.
8.1.4.14. Amplasarea fata de aliniament: retragerea fata de aliniament in frontul DN – ului (13 m din axul drumului).
8.1.4.18. Racordarea la retelele tehnico – edilitare: reconsiderarea echiparii edilitare a zonei in cadrul unui PUZ specific.

TRUPURI IN TERITORIU - COMUNA ANINOASA:

- Unitati Baza de intretinere si depozite PETROM
- Anexe Schela PETROM
- Unitati de gospodarie comunala (adapost pentru caini fara stapan)
- Balastiera

LOCALITATEA VIFORATA – ZONA CENTRALA – UTR 1

- CR. 8.2.1.1. Tipurile de subzone functionale: LE1, LD1, LD2 (in front DJ) , Isi, Iss, Isct, Ism, pp,
8.2.1.2. Functiunea dominanta a zonei: LD
8.2.1.3. Functiuni complementare admise: LE2, IS, GC, TE, V,
8.2.1.5. Utilizari permise cu conditii: in subzona Ism (protectia monumentului istoric)
8.2.1.6. Interdictii temporare (pana la aprobarea PUZ): zona cuprinsa intre scoala si caminul cultural (beneficiar PUZ – CENTRU CIVIC – CLCA)
8.2.1.14. Amplasament fata de aliniament conform PUG / PUZ
8.2.1.15. Amplasarea pe parcela conform PUZ in situatia calcanelor si a unor fatade obligatorii
8.2.1.22. Inaltimea cladirilor noi: minim P + M, maxim P + 2 + mansarda.
8.2.1.23. aspectul exterior al constructiilor conform PUZ mentionat la articolul 8.2.1.6.
8.2.1.24. Procent de ocupare terenuri libere (maxim) : – LD2- 40%; LD1- 30%; IS- 50%.
8.2.1.26. Spatii verzi: procent din suprafata parcelelor – 10% functiuni publice, 30% locuinte
NOTA : ZP1 – regim maxim de inaltime P + 1 ; h cornisa maxim: 6,00 m ;h maxim coama : 8,00 m ; modul volumetric maxim : 10 x 12 m ; POT maxim: 30%; CUT: 0,60; numar nivele: 2.

LOCALITATEA VIFORATA – GURA VAI – UTR 2

- 8.2.2.1. Tipurile de zone functionale: LE2, LD1, Isc, Iscu, Ism,pp
- 8.2.2.2. Functiunea dominanta a zonei: LD1
- 8.2.2.3. Functiuni complementare: L2, IS, TE, CR, V.
- 8.2.2.5. Utilizari permise cu conditii in zona de protectie a cimitirului (raza de 50 m) pe parcelele conditionate de realizarea unor drumuri secundare
- 8.2.3.6. Interdictii temporare pe traseul drumurilor noi propuse pana la elaborare si aprobare PUZ.

LOCALITATEA VIFORATA – INTRE DEALURI – UTR 3

- 8.2.3.1. Tipurile de zone functionale: LE1, Isas, Iscu, Ist, Isc, Ism,pp, CR.
- 8.2.3.2. Functiunea dominanta a zonei: LE
- 8.2.3.3. Functiuni complementare admise: LD, V, TE, CR, CP
- 8.2.3.5. Utilizari permise cu conditii: In subzonele Ism (protectia monumentului).
- NOTA -ZP1 – regim maxim de inaltime $P + 1$; h cornisa maxim: 6,00 m ;h maxim coama : 8,00 m ; modul volumetric maxim : 10 x 12 m ; POT maxim: 30% ; CUT: 0,60; numar nivele: 2.
- ZP2 – regim maxim de inaltime : $P + M$; h cornisa maxim: 5,00 m ; h maxim coama : 7,00 m ; modul volumetric maxim 10 x 12 ; POT maxim : 20% ; CUT : 0,4 ; numar de nivele : 2

LOCALITATEA VIFORATA – LIVADA – UTR 4

- 8.2.4.1. Tipurile de zone functionale: LE1, LD1, AG, ID, pp,
- 8.2.4.2. Functiunea dominanta AG
- 8.2.4.3. Functiuni complementare admise: L2(in front DN), IS, GC, TE, CR,
- 8.2.4.5. Utilizari permise cu conditii: in zonele de protectie a liniilor de inalta si medie tensiune
- 8.2.4.6. Interdictie temporara de constructie pe traseul drumurilor noi propuse pana la intocmirea si aprobarea unui PUZ.
- 8.2.4.14. Amplasarea fata de aliniament – retrasa (8 m de marginea canalului spre sud) pentru respectarea profilelor stradale propuse.
- 8.2.4.18. Racordarea la retelele tehnico – edilitare – reconsiderarea echiparii zonei in cadrul unui PUZ specific.



LOCALITATEA VIFORATA – VALEA SASULUI – MANASTIREA – UTR 5

- 8.2.5.1. Tipurile de zone functionale: LE1, Iscu, Isi, Isc, Iss, Isas, Ist, Isc, Ism, Ips, CR, A, pp, p.
- 8.2.5.2. Functiunea dominanta a zonei: LE1
- 8.2.5.3. Functiuni complementare admise: V, GC, TE, CR.
- 8.2.5.5. Utilizari permise cu conditii: zona de protectie a monumentelor, zona de protectie a liniilor electrice de inalta si medie tensiune.
- 8.2.5.6. Interdictie temporara de construire pe traseele de drumuri noi propuse pana la intocmirea si aprobarea unui PUZ.
- 8.2.5.7. Interdictie permanenta de construire pe zonele plantate incluse in intravilan.
- 8.2.5.18. Racordarea la retelele tehnico – edilitare: reconsiderarea echiparii zonei in cadrul unui PUZ specific.
- NOTA : ZP3 – Interdictie temporara de construire pana la elaborare si aprobare PUZ In zona sunt permise lucrari de protejare versanti si intretinere drum Aleca Manastirii Dealu.
- : ZP 2b – Regim maxim de inaltime $P + 1$; h cornisa maxim: 6,00 m ; h coama maxim: 8,00 m ; module volumetrice maxime 10 x 12 ; POT maxim : 20% ; CUT : 0,4; numar nivele: 2.

ZONA INDUSTRIALA NORD – UTR 6

8.2.6.1. Tipurile de zone functionale: LD, Iss, Isps, Isc ID, V, GC, TE, CR, CCF, A, pp

8.2.6.2. Functiunea dominanta: ID

8.2.6.3. Functiuni complementare admise: Isa, Iscu, Isf,

8.2.6.5. Utilizari permise cu conditii: pentru infrastructuri feroviare, constructii ID care reprezinta risc tehnologic. Aviz din partea administratorilor de retea si din partea SNCFR pentru constructii amplasate in zona de protectie.

8.2.6.6. Interdictii temporare de construire pana la aprobarea unui PUZ /pentru TAG.

8.2.6.26. Pe fiecare parcela I se va amenaja o suprafata plantata, ca perdea de protectie, de minim 20% din suprafata totala.

ZONA SCHELA VIFORATA – UTR 7

8.2.7.1. Tipurile de zone functionale: ID, V, GC, TE, CR, CP, CCF, AG, pp, Ips, Ic.

8.2.7.2. Functiunea dominanta: ID

8.2.7.3. Functiuni complementare admise: Isa, Is, Isf, Isc, Isps

8.2.7.5. Utilizari permise cu conditii: pentru infrastructuri feroviare, drumuri publice, constructii care reprezinta risc tehnologic

8.2.7.6. Interdictii temporare de construire pana la aprobarea unui PUZ in zona dintre DN si CF..

8.2.7.26. Pe fiecare parcela I se va amenaja o suprafata plantata, ca perdea de protectie, de minim 20% din suprafata totala.

LOCALITATEA SATENI – UTR 1

8.3.1.1. Tipurile de zone functionale: LE1, LD1, Isi, Iss, Isc, Iscu, Iscs, Isct, Issp, Ism, pp

8.3.1.2. Functiunea dominanta a zonei: LE1

8.3.1.3. Functiuni complementare admise: L2, IS, GC, TE, CR, CP, V.

8.3.2.5. Utilizari permise cu conditii: in subzona m (protectia monumentului istoric), in zonele de protectie a liniilor electrice de inalta si medie tensiune, pe parcelele conditionate de realizarea unor drumuri secundare.

8.3.2.6. Interdictii temporare pe traseul drumurilor noi propuse pana la elaborare si aprobare PUZ.

8.3.1.24. Procent de ocuparea terenurilor libere (maxim) LD2: 40%; LD1: 30%; IS: 50%.

NOTA -ZP1 – regim maxim de inaltime P + 1 ; h cornisa maxim: 6,00 m ;h maxim coama : 8,00 m ; modul volumetric maxim : 10 x 12 m ; POT maxim: 30%; CUT: 0,60; numar nivele: 2.

În conformitate cu Studiul de urbanism Istoric se recomandă pentru toate zonele protejate notate în UTR – uri cu ZP următoarele :

- Interzicerea amplasării unor funcțiuni noi de tip servicii unități mari, activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, construcții provizorii de tip chiosc.
- Învelitoarea din țigle ceramice, tabla plană de zinc (culoare gri mat) sau material lemnos
- Volumetria caracteristică zonei : existența unui element de tip foisor, cerdacul cu arcatura și colonada, raportul plin – gol specific (a se vedea și repertoriul de modele anexa la studiul istoric).
- Nu se va utiliza PVC pentru tamplarie, tamplaria se va executa exclusiv din lemn sau lemn stratificat.
- Se va evita utilizarea culorilor stridente, se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise, de preferat zugrăvirea fatadelor în alb.
- Se va evita divizarea parcelor
- Acoperișurile în 4 ape
- Autorizările în zonele protejate se va face după obținerea avizului DJPN

INTOCMIT : ARHITECT - URBANIST LUCIAN ENACHE



"COPYRIGHT"

În conformitate cu art. 39 din Regulamentul privind dobândirea și pierderea drepturilor de autor pentru operele literare, științifice și literare, este înregistrată pentru documentare de arhivare și cercetare științifică, asociat prin H.G. Nr. 1519/2004, acest este dreptul de proprietate intelectuală a autorului - arhitect - urbanist **ENACHE LUCIAN**. Înstrăinarea, multiplicarea sau folosirea cu altă destinație este interzisă.

LISTA ABREVIERI - PUG COMUNA ANINOASA

- REGULAMENT LOCAL DE URBANSIM -

- RLUSCA –Regulament Local de Urbansim al Satelor Comunei Aninoasa
- HGR/HG – Hotarari ale Guvernului Romaniei
- PUZ – Plan Urbanistic Zonal
- PUD – Plan Urbanistic de Detaliu
- UTR – Unitate Teritoriala de Referinta
- CLCA – Consiliu Local al Comunei Aninoasa
- PUGCA – Plan Urbanistic General al Comunei Aninoasa
- MLPAT – Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului
(actual MDRAP -Ministerul Dezvoltarii Regionale si Administratiei Publice)
- M.S. –Ministerul Sanatatii
- R.G.U. – Regulamentul General de Urbanism
- R.L.U. – Regulamentul Local de Urbanism
- C.U.- Certificat de Urbanism
- POT – Procent de Ocupare a Terenului
- CUT – Coeficient de Utilizare a Terenului
- AC – Autorizatie de Construire
- PAC – Proiect de Autorizare a Constructiei (actual DTAC – Documentatie Tehnica pentru
Autorizarea Constructiilor)
- ST – Suprafata Terenului
- SD – Suprafata Desfasurata
- NIV – Numar de Nivele
- SIM – Studiu de Impact asupra Mediului
- SNCFR – Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane
- AM – Autorizatie de Mediu
- DN- Drum National
- DJ – Drum Judetean
- MAPPM – Ministerul Apelor Padurilor si Protectiei Mediului - (actual MMSC – Ministerul
Mediului si Schimbarilor Climatice)
- MO – monitorul oficial

LEGENDA

	C – ZONA CENTRALA
	Lm – ZONA PENTRU LOCUINTA CU
	SUBZONELE:
	L1 – LOCUINTE JOASE: P, P+M
	L2 – LOCUINTE INALTE: P+1, P+1+M, P+2, P+2+M
	LE – EXCLUSIV REZIDENTIALA
	LD – PREDOMINANT REZIDENTIALA
	ZIS – ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE
	SUBZONE:
	a – constructii administrative
	isi – constructii invatamant
	iss – constructii sanatare
	isct – constructii cultura
	isas – constructii asistenta sociala
	iscu – constructii cult
	isf – constructii financiar – bancare
	issp – constructii sportive
	ist – constructii turism
	isc – constructii comerciale
	isps – constructii prestari – servicii
	m – constructii cu valoare arhitectural - istorica
	ZID – ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE, DE DEPOZITARE SI TRANSPORT
	ZA – ZONA DE UNITATI AGRICOLE SI SILVICULTURA
	ZV – ZONA VERDE
	SUBZONE:
	vp – parcuri si paduri amenajate
	vcs – complex sportiv
	vpp – perdele de protectie
	ZGC – ZONA PENTRU GOSPODARIRE COMUNALA
	ZTE – ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO – EDILITARA
	ZCR – ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERE – PIETONALE
	ZCF – ZONE PENTRU CAI FERATE SI CONSTRUCTII AFERENTE