

BENEFICIAR : CONSILIUL JUDETEAN DAMBOVITA - DUATLP, PRIMARIA COMUNEI BUTIMANU

COMUNA BUTIMANU

JUDETUL DAMBOVITA

**PROIECT
NR. 62**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG

1999

PROIECTANT :

S.C. ADDA S.R.L - TARGOVISTE

BENEFICIAR : CONSILIUL JUDETEAN DAMBOVITA - DUATLP, PRIMARIA COMUNEI BUTIMANU

COMUNA BUTIMANU

JUDETUL DAMBOVITA

PROIECT NR. 62	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG	1999
---------------------------	-------------------------------------------------	-------------

PROIECTANT : **S.C. ADDA S.R.L. - TARGOVISTE**

DIRECTOR : Arh. Dumitru BARBU

SEF PROIECT : Teh. Constantin PARVU



COLECTIVUL DE ELABORARE

arh. Dumitru BARBU

teh. Constantin PÂRVU

teh. Daniela TUTULAN

CONTINUTUL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG - 1999

- I. DISPOZIȚII GENERALE
- II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
- III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
- IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN
- V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

ANEXE

ANEXA 1 LISTA MONUMENTELOR ISTORICE , APROBATĂ DE D.M.I. ÎN 1992 (EXTRAS)

PIESE DESENATE

PLANȘA Nr. 1	ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV AL COMUNEI BUTIMANU	SCARA 1 : 25 000
PLANȘA Nr. 2.a.	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE SATUL BUTIMANU - REȘEDIȚA DE COMUNĂ	SCARA 1 : 5 000
PLANȘA Nr. 2.b.	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE SATELE : LUCIANCA , UNGURENI , BĂRBUCEANU	SCARA 1 : 5 000

I. DISPOZIȚII GENERALE

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG COMUNA BUTIMANU

1.1. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic General (PUG) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul intravilan al localitatilor componente ale Comunei BUTIMANU.

1.2. Planul Urbanistic General al Comunei BUTIMANU, a fost elaborat in anii 1994 - 1995 si a fost aprobat prin Hotararea nr de catre Consiliul Local al Comunei BUTIMANU (C.L.C.B.)

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG, **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii conform legii si a aprobarii sale de catre C.L.C.B , prin Hotararea nr..... din data de

1.4. Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru parti componente ale unei localitati ce apartin Comunei BUTIMANU, se schimba conceptia care a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat si implicit a Regulamentului Local de Urbanism aferent , este necesara actualizarea Planului Urbanistic General.

1.5. Aprobarea unor modificari ale Regulamentului Local de Urbanism aprobat conform legii de catre Consiliul Local al Comunei BUTIMANU, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Orice PUZ sau PUD care modifica prevederile stabilite prin prezentul regulament , va contine si piesele desenate modificatoare ale UTR, cat si un capitol distinct in regulamentul aferent, piesa scrisa continand toate reglementarile noi care le modifica pe cele din documentatia initiala.

Nu se vor face interventii cu caracter modificator pe piesele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata initial.

Hotararea de aprobare a PUZ sau PUD a Consiliului Local al Comunei BUTIMANU , va descrie in mod explicit modificarile aduse documentatiei de urbanism aprobate initial.

2. BAZA LEGALA A R.L.U.C.B.

2.1. La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism al satelor ce compun Comuna Butimanu stau in principal :

- 2.1.1. Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (republicata) ;
- 2.1.2. H.G. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- 2.1.3. H.G. nr. 789 / 1997 privind modificarea si completarea Regulamentului General de Urbanism ;
- 2.1.4. Toata legislatia mentionata la " **Baza legala** " din cap.2 al " Ghidului cuprinzand precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism " , aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 80 / N / 1996 (completata cu toate actele normative

aparute ulterior in legislatia complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului) ;

2.1.5. GHIDUL privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al PLANULUI URBANISTIC GENERAL (COMUNE - Volumul 2 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM), aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 13 N din 10.03.1999 ;

2.2. R.L.U.C.B. preia solutiile urbanistice de baza din PLANUL URBANISTIC GENERAL aprobat si opereaza modificari si completari pe care le impune pe de o parte legislatia actuala specifica urbanismului, dar si legislatia actuala complementara domeniului.

3. DOMENIUL DE APLICARE AL R.L.U.C.B.

3.1. R.L.U.C.B. aferent PUG aprobat, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan (trupurile de baza ale localitatilor componente ale comunei BUTIMANU), cat si in trupurile cuprinse in intravilan , dar izolate, situate pe teritoriul administrativ al comunei BUTIMANU.

In conformitate cu Tema de Proiectare elaborata de Consiliul Judetean Dambovita - DUATLP, documentatia nu cuprinde " Prevederi privind modul de ocupare a terenurilor din extravilan " , deoarece nu a fost elaborat " Planul de Amenajare a Teritoriului Administrativ al Comunei BUTIMANU "

Teritoriul intravilan al comunei BUTIMANU este compus din :

3.1.1. Trupul de baza al satului BUTIMANU - resedinta de comuna ;

3.1.2. Trupul de baza al satului BARBUCEANU ;

3.1.3. Trupul de baza al satului LUCIANCA ;

3.1.4. Trupul de baza al satului UNGURENI ;

3.1.5. Trupuri in teritoriul administrativ cu functiuni diferite : turism , gospodarie comunala ;

3.2. Teritoriul intravilan al Comunei BUTIMANU , aprobat conform legii si figurat in cele doua planse " REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE " , ale documentatiei REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM pentru COMUNA BUTIMANU, va fi marcat pe teren , prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7 / 1996.

3.3. Zonificarea functionala a satelor ce compun Comuna BUTIMANU s - a stabilit in functie de categoriile de activitati pe care le cuprind respectivele localitati, de traditie si de nevoile lor de dezvoltare viitoare.

Zonificarea functionala este prezentata in plansele nr. 2.1 si 2.2. si este conforma cu prevederile **art. 14** din Regulamentul General de Urbanism (RGU) .

Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zona functionala.

3.4. Teritoriul intravilan al Comunei BUTIMANU s-a impartit in 6 (sase) unitati teritoriale de referinta, tinand seama de :

I. Limite fizice existente in teren (limite de proprietate, strazi importante , elemente naturale importante) , astfel incat sa se deceleze cu usurinta zonele pentru care se elaboreaza PUZ cu Regulament aferent ;

II. Functiunea predominanta a zonei ;

III. Caracteristici comune care sa conduca la reguli comune pentru cea mai mare parte din suprafata ;

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITATILOR COMPONENTE ALE COMUNEI

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

4.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor **art. 3** din Regulamentul General de Urbanism, precum si altor prevederi legale, specifice ce vor apare pe parcursul viabilitatii documentatiei; terenurile agricole din extravilan, precum si cele neagricole, dar cu regim special (padurile) sunt evidentiata in plansa nr. 1 (INCADRAREA IN TERITORIUL ADMINISTRATIV A SATELOR) ; **terenurile agricole impreuna cu padurile si cu suprafetele acoperite de ape (lacurile) constituie resursa naturala cea mai pretioasa a comunei Butimanu;**

4.2. Schimbarea destinatiei terenurilor agricole din intravilan in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile **art. 4** din Regulamentul General de Urbanism si a altor prevederi legale ce vor apare ulterior elaborarii documentatiei ; destinatia acestor terenuri este prezentata in plansele nr. 2.1. si 2.2 " REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE " , pentru toate cele 4 (patru) sate ale comunei BUTIMANU.

4.3. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile cu destinatie forestiera din extravilanul si intravilanul localitatii se supune prevederilor **art. 5** din Regulamentul General de Urbanism si altor reglementari legale ce vor apare ulterior ; suprafetele impadurite sunt puse in evidenta in plansa nr.1 " INCADRAREA IN TERITORIUL ADMINISTRATIV A SATELOR " sc. 1 / 25 000.

4.5. Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore , majore si in zona de protectie ale paraurilor COADELE SNAGOVULUI si LUCIU si a cuvetelor lacurilor amenajate in satele BUTIMANU si BARBUCEANU, se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor **art. 7** din Regulamentul General de Urbanism si a altor prevederi legale specifice domeniului (Legea apelor nr. 107 / 1997, Ordinul MPAM nr. 277 /1997 si alte acte legislative si normative care pot apare ulterior elaborarii documentatiei) ; reseaua hidrologica este pusa in evidenta pe toate plansele.

4.6. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele cu valoare peisagistica de interes local pentru care s-a instituit protectie peisagistica si ecologica se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor **art. 8 alin. (3)** din Regulamentul General de Urbanism , in urma elaborarii PUZ cu Regulament aferent avizat si aprobat conform legii.

4.7. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face in conditiile respectarii prevederilor **art. 9** din Regulamentul General Urbanism.

Pe teritoriul Comunei BUTIMANU , s-au instituit urmatoarele tipuri de protectii :

a. Zone de protectie a monumentelor istorice izolate , integrate in zona de locuit cu raza de 200 m conform Ordinului comun al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si Ministerului Culturii nr. 589 / D din 09.01.1992 incluse pe Lista monumentelor istorice aprobata de catre CNMASI in decembrie 1991 ;

b. Zone de protectie a siturilor arheologice situate in intravilan (trupul de baza) si in teritoriul administrativ al comunei BUTIMANU (raza de protectie de 200 m , a sitului identificat) ;

c. **Zona protejata peisagistic si ecologic** , de interes local (lacurile din satele BUTIMANU si BARBUCEANU , bordate de terenuri rezervate pentru case de vacanta) ;

4.7.1. Autorizarea oricarui tip de interventie la o constructie declarata monument istoric si inscrisa pe lista monumentelor istorice aprobata de la art. **4.7.a.** si **4.7.b.** se face dupa obtinerea avizului Comisiei Nationale a Monumentelor Istorice si a Directiei Monumentelor Istorice din Ministerul Culturii.

4.7.2. Autorizarea oricarei constructii si amenajari in imediata vecinatate a unui monument istoric (incinta monumentului delimitata topografic) inscris pe lista monumentelor aprobata , se face in conditiile de la punctul **4.7.1.**

4.7.3. Autorizarea oricarei constructii si amenajari in zona de protectie a monumentului (raza de 200 m masurata in plan , de la limita incintei delimitata topografic a monumentului), pana la elaborarea si aprobarea studiilor specifice (PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii) , se va face cu avizul Directiei Monumentelor Istorice prin intermediul Inspectoratului pentru Cultura si Oficiului Judetean pentru Patrimoniul Cultural National Dambovita (O.J.P.C.N.).

4.7.4. Autorizarea oricarei interventii in raza de protectie a siturilor arheologice , se face dupa elaborarea documentatiei de descarcare de sarcina istorica si cu avizul O.J.P.C.N. , al Complexului Muzeal " CURTEA DOMNEASCA " si al Directiei Monumentelor Istorice din Ministerul Culturii.

4.7.5. Autorizarea oricarei constructii si amenajari in zona pentru care s-a instituit protectie peisagistica si ecologica (zona lacurilor) , se face in urma PUZ cu Regulament aferent , avizat de Consiliul Judetean si aprobat conform legii.

4.8. Autorizarea lucrarilor de captare apa, inmagazinare , transport si distributie se face in conformitate cu HG 101 / 1997 prin respectarea zonelor de protectie sanitara , pe baza Studiului de Impact , a Autorizatiei de Mediu si in conditiile respectarii **art. 16** din RGU

4.9. Pe terenurile asupra carora s-a instituit servitute de utilitate publica (protectie sanitara si protectie pe baza altor norme) , construirea se face in conditiile prevazute de legislatia in vigoare (**art. 16** din HG 525 / 1996). S-au instituit urmatoarele zone de protectie:

4.9.1. Pe baza normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara (HG. 101 / 1997) pentru captarea, inmagazinarea, transportul si distributia apei potabile , prezentate in detaliu la **art. 8.5.**

4.9.2. Pe baza Ordinului nr. 536 / 1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea " Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei" , se instituie urmatoarele zone de protectie sanitara fata de zona de locuit si functiunile complementare, in cazul in care prin Studiile de Impact nu s-au stabilit alte distante :

- Ferma zootehnica din satul LUCIANCA : distanta minima de protectie : 500 m ;
- Ferma de pasari din satul BUTIMANU : distanta minima de protectie este 500 m ;
- Platforme sau locuri pentru depozitarea gunoiiului de grajd, in functie de marimea unitatilor zootehnice deservite : distanta minima de protectie : 500 m ;
- Statie de epurare a apelor uzate menajere : distanta minima de protectie : 300 m ;
- Cimitire : distanta minima de protectie pana la zona de locuit : minimum 50 m ;

- Depozite controlate de deseuri menajere : distanta minima de protectie pana la zona de locuit si functiuni complementare : 1000 m ;
Aceste distante pot fi modificate pe baza Studiilor de impact si Autorizatiei de Mediu (programele de conformare , conform Legii mediului 137 / 1995 - Anexa II si Ordinului Ministerului Apelor, Padurilor si Mediului nr. 125 / 1996) .

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

5.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor **art. 10** din Regulamentul general de urbanism ; zonele expuse la riscuri naturale sunt evidentiata in Plansele nr. 2.a. si 2.b. - "Reglementari Urbanistice - Zonificare".

Zonele expuse la riscuri naturale, in sensul **art. 10** din RGU vizeaza pentru satele comunei BUTIMANU :

5.1.1. Eroziuni accentuate produse de lacul situat in zona de sud - vest si nord a satului BARBUCEANU ; inundatii si mlastinire in zona de nord a satului UNGURENI , cauzate de paraul LUCIU.

Pana la elaborarea documentatiilor respective, la autorizarea constructiilor se vor avea in vedere masurile precizate prin prezentul regulament local :

Utilizari permise :

In zonele expuse la riscuri naturale sunt permise constructii si amenajari de orice fel, ce au drept scop **limitarea riscurilor naturale** (lucrari hidrotehnice pentru apararea malurilor sisteme de avertizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase, sisteme de irigatii si desecari, lucrari de combatere a eroziunii de adancime, etc.).

Utilizari permise cu conditii :

Orice fel de constructii si amenajari cu respectarea prevederilor **Legii nr.10 / 1995** si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor, pe terenurile cu umiditate ridicata, pe terenurile macroporice, cu panza freatica agresiva, neprecizate la **art.10** din RGU.

Se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate in **art. 10**, alin.(2) din RGU, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (desecari, consolidari ale terenului, etc.) aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate, dupa caz.

Utilizari interzise :

Constructii si amenajari in zonele expuse la riscurile naturale mentionate, precum si in alte zone in care nu sunt posibile, sau nu sunt admise, de catre autoritatile competente in protectia mediului, lucrarile de eliminare a factorilor de risc pentru constructii.

5.2. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile situate in zone expuse la riscuri naturale, precum si a celor situate in zone de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor **art. 11** din Regulamentul General de Urbanism.

5.2.1. Pe terenurile din satul BUTIMANU pe care se instituie servitute pe baza altor norme decat cele sanitare (Ordinul nr. 278 / 1986 al MMPG pentru aprobarea Normativului departamental pentru stabilirea distantelor, din punct de vedere al prevenirii incendiilor, dintre obiectivele componente ale instalatiilor tehnologice din industria extractiva de petrol si gaze -Tabela nr. 1) , intre Sectia de inmagazinare si pompare gaze naturale si zona de locuit si functiuni complementare : distanta de protectie de **minimum 40 m**, autorizarea constructiilor se face cu respectarea prevederilor **art. 11** din RGU si in urma

avizului de specialitate emis de administratorul de specialitate ; (in acest caz , elaborarea Studiului de Impact si obtinerea Autorizatiei de Mediu , cade in sarcina S.C. EXPROGAZ PLOIESTI) ; de asemenea , distanta minima de protectie de **30 m**, pe baza acelorasi norme se instituie si pentru statia de reglare gaze (SRM) din satul UNGURENI.

Utilizari permise :

In zonele expuse la riscuri naturale previzibile si in zonele de servitute a echipamentelor tehnico-edilitare, evidentiata in Plansele nr. 2.a si 2.b - "Reglementari Urbanistice - Zonificare", sunt permise orice fel de constructii si amenajari care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice si limitarea efectelor acestora (lucrari de consolidare, lucrari de marcare si reperare, accese pentru interventie rapida in caz de incendii sau explozii, etc.).

Utilizari permise cu conditii :

Toate tipurile de constructii cu conditia respectarii servitutilor de utilitate publica existente sau propuse, pentru retele tehnico-edilitare, cai de comunicatie, explorare si exploatare resurse, apararea tarii, ordinii publice si a sigurantei nationale, precum si a exigentelor **Legii nr.10 / 1995** privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgomotului, sanatatea oamenilor si protectia mediului.

Se vor respecta distantele minime de protectie fata de unitatile industriale, agrozootehnice sau de salubritate, generatoare de posibile accidente, poluare si disconfort pentru sanatatea publica, distante stabilite prin norme specifice, astfel incat sa se asigure conditiile de protectie a populatiei.

Utilizari interzise :

Toate tipurile de constructii amplasate in zonele de protectie stabilite prin norme sanitare si de protectia mediului, ale unitatilor industriale, agricole sau de alta natura, in zonele cu servituti legal instituite pentru lucrarile publice generatoare de riscuri tehnologice, in vecinatatea depozitelor de combustibil si materiale explozive, etc.

5.3. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel, inclusiv a lucrarilor de utilitate publica pe terenurile pe care este instituita servitutea de utilitate publica, se face in conditiile respectarii prevederilor **art. 16** din Regulamentul general de urbanism si cu **Legea nr. 213 / 1998** privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia.

Lucrarile de utilitate publica se executa pe terenuri aflate in proprietatea statului, a unitatii administrativ teritoriale (conform **ANEXA la Legea 213 / 1998**), sau pe terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice, cu schimbarea functiunii si afectarea valorii terenurilor, necesitand, dupa caz, exproprierea sau instituirea unor servituti de utilitate publica.

Utilizari permise :

Toate categoriile de lucrari de utilitate publica cuprinse in PUG.

Utilizari permise cu conditii :

Constructiile cu durata limitata de existenta (provizorii).

Utilizari interzise :

Orice fel de constructii si amenajari, altele decat cele pentru care au fost rezervate terenurile.

5.4. In vederea asigurarii cu echipament tehnico-edilitar corespunzator, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile **art. 13** din Regulamentul General de Urbanism .

In conformitate cu competentele legale, autoritatile administratiei publice locale sunt obligate sa asigure corelarea dezvoltarii localitatilor cu programele de dezvoltare a echiparii edilitare, conditionate de posibilitatile financiare de executare a acestora.

Extinderea retelelor edilitare existente sau a capacitatii acestora, care nu poate fi finantata din bugetele locale, se va putea realiza prin finantarea totala sau partiala a acestor lucrari de catre investitorii interesati.

In cazul unor investitii ce pot antrena dupa sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitara, pe care autoritatile publice locale sau investitorul nu le pot acoperi din bugetele lor, iar lucrarile nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat sau din alte surse, **autorizarea executarii constructiei nu se va face decat dupa asigurarea surselor de finantare necesare.**

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Reguli de amplasare fata de drumurile publice

6.1.1. Lucrarile autorizate in zona drumurilor se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice de proiectare, constructie si exploatare , coform **Ordinelor nr. 45 / 1998 si nr.50 / 1998** ale Ministerului Transporturilor si **Ordonanta nr. 43 / 1997** privind regimul juridic al drumurilor.

6.1.2. Lucrarile si constructiile care prezinta riscuri in realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, gaze, titei produse petoliere , energie electrica si alte instalatii de acest gen) se vor putea realiza numai cu respectarea tuturor conditiilor tehnice de siguranta astfel incat sa nu afecteze securitatea circulatiei pe drumurile publice din vecinatate si sa permita interventia in caz de avarie, fara blocarea sau intreruperea traficului.

6.1.3.Zona strazilor din localitatile rurale cuprinde **ampriza** drumului si **zonele de siguranta** ale drumului , in conformitate cu prevederile " Ordonantei nr. 43 / 1998 , privind regimul juridic al drumurilor" , astfel :

a. Ampriza drumului este suprafata de teren ocupata de elementele constructive ale drumului : parte carosabila, trotuare, piste pentru ciclisti, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, santuri de garda, ziduri de sprijin si alte lucrari de arta ;

b. Zonele de siguranta sunt suprafetele de teren situate de o parte si cealalta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutiera, plantatie rutiera sau pentru alte scopuri legate de intretinerea si exploatarea drumului sau pentru siguranta circulatiei. Din zonele de siguranta fac parte si suprafetele de teren destinate asigurarii vizibilitatii in curbe si intersectii, precum si suprafetele ocupate de lucrarile de consolidari ale terenului drumului si alte asemenea.

6.1.4. La proiectarea , executia si interventiile asupra strazilor din localitatile Comunei BUTIMANU , se va tine seama de categoriile functionale ale acestora, de traficul rutier, de siguranta circulatiei, de factorii economici, sociali si de aparare, de conservarea si protectia mediului inconjurator, de planurile de urbanism si amenajarea teritoriului , de anchetele de trafic origine - destinatie, precum si de normele tehnice in vigoare pentru adaptarea acestora la cerintele persoanelor cu handicap si ale celor de varsta a treia , precum si pentru amenajarea pistelor pentru biciclisti.

6.1.5. Amenajarea intersectiilor la acelasi nivel intre doua sau mai multe strazi in localitatile componente ale Comunei BUTIMANU se va face cu asigurarea prioritatii pentru circulatia care se desfasoara pe strada de categorie superioara., conform **art. 3.17** din **Ordinul nr.50 / 1998** al M.T.

a. Asigurarea terenurilor pentru amenajarea corecta a urmatoarelor intersectii (plansele 2.1 si 2.2. " REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE ") , apreciate ca prioritati de interventie :

- intersectia DN 1A cu DJ 101 B din satul LUCIANCA ;
- intersectia DN 1A cu DC 157 din satul BUTIMANU (zona centrala) ;
- intersectia DN 1A cu DC 159 din satul BUTIMANU ;

- intersectia DC 159 cu drumul secundar pe directia BUJOREANCA ;

b. Pentru realizarea corecta a acestor intersectii , se interzice temporar autorizarea de constructii si amenajari in zonele invecinate pe o **distanta de cel putin 50,0 m** , pana la elaborarea si aprobarea PUZ cu Regulament aferent si / sau PUD ; este obligatorie obtinerea avizelor de la administratorii drumurilor publice (Regionala de Drumuri si Poduri Bucuresti si Directia Administrarii Infrastructurii Transporturilor Rutiere - C.J. Dambovita) si de la Politia Rutiera Dambovita , in conformitate cu art. **18 din HG 525** ;

6.1.6. Functiile si caracteristicile strazilor din satele Comunei BUTIMANU sunt in conformitate cu Ordinul nr. 50 / 1998 al Ministerului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatilor rurale, urmatoarele :

a. Satul BUTIMANU - resedinta de comuna

- **strazi principale** : **DN 1A** (Bucuresti - Buftea - Ploiesti - Cheia - Sacele - DN 1) - drum national principal si **DC 157** cu doua benzi de circulatie pentru trafic in dublu sens;
- **strazi secundare** - restul strazilor , cu o singura banda de circulatie pentru trafic de intensitate redusa (deservire locala) , daca administratia publica locala nu a hotarat altfel ;

b. Satul LUCIANCA - sat component

- **strazi principale** : **DN 1A** si **DJ 101 B** - cu doua benzi de circulatie pentru trafic in dublu sens;
- **strazi secundare** - restul strazilor cu o singura banda de circulatie pentru trafic de intensitate redusa (deservire locala) , daca administratia locala nu a hotarat altfel;

c. Satul UNGURENI - sat component

- **strazi principale** : **DJ 101 B** (Lucianca - Niculesti - Grui) , cu doua benzi de circulatie pentru trafic in dublu sens ;
- **strazi secundare** - restul strazilor cu o singura banda de circulatie pentru trafic de intensitate redusa (deservire locala) ;

d. Satul BARBUCEANU - sat component

- **strazi principale** : **DC 159** (Butimanu - Barbuceanu - Niculesti) si drumul de legatura cu satul BUJOREANCA , cu doua benzi de circulatie pentru trafic in dublu sens ;
- **strazi secundare** - restul strazilor cu o singura banda de circulatie pentru trafic de intensitate redusa (deservire locala) ;

6.1.7. Profilul transversal al strazilor, se stabileste in functie de clasa tehnica , de categoria functionala si de elementele prevazute in ANEXA la Ordinul nr. 50 / 1998 al Ministerului Transporturilor si in ANEXA nr. 1 la Ordinul nr. 45 / 1998 al Ministerului Transporturilor, in situatia in care autorizarea construirii se face direct ; in situatiile zonelor nestructurate pentru care s-au instituit interdictii temporare de construire pana la aprobarea PUZ cu regulament aferent, profilele transversale ale strazilor noi si propuse spre modernizare se stabilesc prin acesta documentatie de urbanism.

Pentru zonele cu autorizare directa, se stabilesc urmatoarele elemente geometrice ale strazilor (dimensiuni minimale obligatorii) :

a. Latimea platformei si a partii carosabile , in functie de clasa tehnica , de categoria functionala si de elementele geometrice cuprinse in legislatia specifica , pentru strazile situate in satele componente ale Comunei BUTIMANU , vor fi :

- **DN 1A** : latimea platformei 9,00 m ; latimea partii carosabile de minimum 7,00m cu benzi de incadrare de minimum 0,50 m ; acostament 0,75 ; sant 1,00 m ; trotuar minimum 1,00 ; in conformitate cu art.3.6. din Ordinul nr. 50 / 1998 al Ministerului Transporturilor imbunatatirea elementelor geometrice ale strazii se poate efectua prin corectari sau retrageri de garduri , fara demolari de cladiri , asigurandu-se

latimea minima pentru trotuar ; orice corectura a elementelor geometrice la strazile care coincid cu traseul drumului national DN 1A(in special in zona centrala), se fac conform PUZ cu Regulament aferent aprobat conform legii;

- **DJ 101 B** : latimea platformei 8,00 m ; latimea partii carosabile 6,00 m cu benzi de incadrare de 0,25 m ; acostament 0,75 m ; sant 1,00 m ; trotuar minimum 1,00 m ; imbunatatirea elementelor geometrice ale strazii pe traseul drumului judetean , se fac in aceleasi conditii ca si la drumurile nationale (alineatul anterior) ;
- **DC 157 si DC 159** : zona strazilor are latimea minima de minimum 11,00 m ; latimea partii carosabile minimum 5,50 m ; acostamente de 0,75 m ; sant 1,00 m ; trotuar 1,00 m ;
- **strazi secundare** (de deservire locala) : zona strazilor are 9, 00 m ; latimea partii carosabile minimum 4,00 m ; acostament 0,50 m ; sant 1,00 m ; trotuar 1,00 m ;

6.2. Retrageri minime obligatorii fata de strazile principale

6.2.1. Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul strazilor principale

Fata de aliniament (definit ca linie de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat) , constructiile pot fi amplasate , sau **aliniate** (alinierea constructiilor fiind definita ca linia conventionala care urmareste fronturile construite ale cladirilor) , in urmatoarele situatii :

a. Pe aliniament, in cazul cand frontul construit existent se confunda cu linia de demarcatie a proprietatilor catre strada ;

b. Retras de la aliniament , in urmatoarele cazuri :

- inscrierea in regimul de aliniere existent ;
- largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei) , conform PUZ cu Regulament aferent aprobat conform legii ;
- obtinerea unor distante de protectie in cazul DN 1A (retragere de la aliniament cu cel putin 3,00 m pentru realizarea gradinilor de fatada) ;
- facilitatea creerii unor pietze sau degajamente in preajma unor constructii cu circulatie pietonala intensa (zona centrala) ; amenajarile si amplasarea constructiilor de interes public se fac in urma PUZ cu Regulament aferent , aprobat conform legii ;

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Reguli generale cu privire la asigurarea acceselor carosabile

a. Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la reseaua de circulatie si transport reprezinta o conditie majora de configurare si amplasare a acestora.

b. Se va urmari asigurarea acceselor carosabile directe intre parcela si drumul public sau cu un minimum de servituti de trecere in conditiile specifice de amplasament, cu respectarea relatiilor si a gabaritelor functionale.

c. Constructiile care nu beneficiaza de accese directe, conform **alin. (2) al art. 25** din H.G.525 / 1996 , vor fi astfel conformate incat sa respecte conditiile din **avizul unitatii teritoriale de pompieri**.

d. Prin **autorizatia speciala de construire** , precizata la **alin. (4) al art. 25** din H.G. 525 / 1996 , se intelege actul emis de **administratia drumului public** , prin care se recunoaste indeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public (indiferent de categoria acestuia) sa poata fi autorizat, executat si utilizat ca atare.

7.1.1. Stabilirea conditiilor , tipurilor si a numarului de accese carosabile pentru fiecare categorie de constructii (administrative, financiar - bancare, comerciale,

invatamant, culte, locuinte, unitati economice etc.) prezentate in ANEXA nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism , aprobat prin HG nr. 525 / 1996 , se face in raport cu:

- **destinatia, structura functionala si capacitatea constructiei** , corespunzator conditiilor de amplasament ;
- **accesele dimensionate ca numar si capacitate in functie de caracteristicile constructiei** proiectate si ale altor cladiri existente deservite in totalitate sau partial, precum si de componenta si caracterul traficului de pe drumurile publice ;
- **accesele directe la reseaua majora de circulatie din localitate sau din teritoriu** strada de categoria III (DN 1A) si DJ 101 B - cu circulatie continua si / sau discontinua ;
- **conditiile de fluenta, securitate, confort si buna desfasurare a circulatiei generale** pentru toti participantii la trafic (trafic usor, greu, tehnologic, pietonal, biciclisti, transport in comun) ;

7.1.2. Pentru accesele carosabile directe din DN 1A , la eventuale dotari administrative si / sau financiar - bancare ce ar putea sa apara , se vor prevedea accese din artera majora cu amenajari corespunzatoare (largiri locale, benzi suplimentare de intrare - iesire etc.).

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii se va face in corelare cu organizarea circulatiei majore , cu organizarea parcajelor si cu accesul pietonilor.

7.1.3. Asigurarea accesului autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor (alin.1) , art. 25 , HG 525 / 1996, este obligatoriu la curtile interioare, inchise pe toate laturile de cladiri , daca au aria mai mare de 600 mp si diferenta de nivel fata de drumul public (neracordata functional prin pante - rampe carosabile) , **mai mica de 0,50 m.**

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de **3,80 m latime si 4,20 m inaltime.**

Pentru curtile interioare inchise mentionate, la diferente de nivel mai mari neracordate (functional) , se asigura numai accese pentru fortele (personalul) de interventie, prin treceri pietonale de **minimum 1,50 m latime si 1,90 m inaltime.**

Nu este obligatorie asigurarea unor accese carosabile amenajate din drumurile publice (**alin 2**) , art. 25 din RGU, atunci cand conditiile locale nu permit sau nu justifica realizarea acestora (ex : anexe gospodaresti) , la constructii incadrate la categoria " D " de importanta redusa (conf. Regulamentului aprobat prin HGR 261 / 1994 pentru aprobarea unor regulamente elaborate in temeiul art. 35 si 36 din Ordonanta Guvernului nr. 2 / 1994, privind calitatea in constructii.

Pentru realizarea acceselor carosabile prevazute la **alin (4) art.25** al RGU este necesara obtinerea **autorizatiei speciale (de racordare)** emisa de administratorul drumului public. Documentatia se prezinta pentru avizare tuturor factorilor (apa - canal , telefonie, electrica etc.) stabiliti prin lege.

- **Utilizari permise**

Constructiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute) , respecta normele de siguranta si fluenta a traficului, in conditiile avizului administratorului drumului (in mod special pentru drumul national DN1A) ;

- **Utilizari admise cu conditii**

Constructiile fara posibilitati de acces carosabil, la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici tehnice nu permit interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, **cu conditia obtinerii avizului unitatii teritoriale de pompieri**, conform prevederilor **alin (2) al art. 25** di RGU ;

- **Utilizari interzise**

Se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzatoare , in conformitate cu prevederile legale ;

7.2. Reguli generale cu privire la asigurarea acceselor pietonale

Pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuiesc prevazute accese pentru pietoni, concepute si realizate corespunzator caracteristicilor acestor constructii.

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajarilor necesare deplinei sigurante a deplasarii, indeosebi in relatia cu circulatia vehiculelor de orice categorie.

In aceste conditii, aplicarea **art.26** din HG 525 / 1996 - se va efectua cu urmatoarele revederi privind modul de ocupare a terenurilor :

- **Utilizari permise**

Constructii si amenajari la care se asigura accese pietonale, precum si constructii de accese si cai pietonale ce reprezinta lucrari independente , amenajate si echipate in functie de marimea fluxului de pietoni care asigura deplasarea acestora in conditii de confort si de siguranta. Se vor avea in vedere si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap.

- **Utilizari admise cu conditii**

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fara servituti de utilitate publica cum sunt :

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietati private (servitute de trecere) ;
- accese pietonale admise prin reglementari orare, de flux sau in functie de alte conditii , in conformitate cu Hotararea Consiliului Local al Comunei Butimanu ;

- **Utilizari interzise**

Se interzice autorizarea constructiilor pe terenul pentru care nu sunt prevazute accesele pietonale

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

8.1. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

Conform prevederilor **art. 27** din HG 525 / 1996, , autorizarea executarii constructiilor este conditionata de posibilitatile de racordare de noi consumatori la retelele existente in urmatoarele conditii :

8.1.1. Cand retelele edilitare publice **au capacitati si grad de acoperire a teritoriului rural suficiente** pentru a permite racordarea de noi consumatori , autorizarea constructiilor este permisa cu respectarea celorlalte prevederi ale Regulamentului General de Urbanism.

8.1.2. Cand retelele edilitare publice existente **nu au capacitati si grad de acoperire a teritoriului localitatii suficiente pentru racordarea de noi consumatori** , dar programele edilitare ale Consiliului Local prevad dezvoltarea acestora in etapa de perspectiva , se admite construirea de **locuinte individuale** in urmatoarele conditii :

- Realizarea de solutii de echipare in sistem individual , care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (**asigurarea unei distante minime de 30 m intre fantani si fose septice**) , precum si prevederile Codului Civil (art. 610) ;
- In momentul realizarii retelei centralizate publice in zona , beneficiarul se obliga sa racordeze constructia , potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local al Comunei BUTIMANU.

8.1.3. In zonele locuite **neracordate** la reseaua de apa potabila , intreprinderea care exploateaza reseaua centralizata de alimentare cu apa este obligata , conform prevederilor legale, sa asigure distributia apei prin amenajarea de cismele publice .

8.1.4. Cand beneficiarul **constructiei apartinand altei categorii decat locuintele individuale** se obliga, pe baza de contract, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate sa prelungeasca reseaua existenta (daca aceasta are capacitatea necesara) , sa mareasca daca e necesar capacitatea retelelor publice existente sau sa

construiasca noi retele ; autorizatia de construire este acordata in conditiile in care sunt respectate prevederile celorlalte articole ale Regulamentului General de Urbanism (HG 525)

8.1.5. Cand zona in care urmeaza a fi amplasata constructia **nu dispune de retele publice de apa, canalizare , energie electrica** , autorizarea constructiilor (indiferent de destinatie) , se face in urmatoarele conditii :

- realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului, precum si prevederile Codului Civil (art.610) ;
- in momentul realizarii retelei centralizate publice a localitatii , beneficiarul constructiei, indiferent de destinatia acesteia, se obliga sa o racordeze la noua retea, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local al Comunei BUTIMANU ;

8.2. Realizarea de retele edilitare

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

8.2.2. Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelelor edilitare publice se pot finanta si de catre un investitor sau beneficiar interesat , partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local al Comunei BUTIMANU ; lucrarile edilitare astfel realizate apartin domeniului public si se administreaza conform legii.

8.2.3. Cheltuielile pentru lucrarile de racordare si bransare care se realizeaza **pe terenurile proprietate privata** ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate in intregime de investitorul sau de beneficiarul interesat.

8.2.4. Indiferent de forma de finantare si de executare a retelelor edilitare, realizarea acestora se face cu respectarea prevederilor Legii nr.10 /1995 privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrari specifice.

8.2.5. Realizarea extinderilor sau a maririlor de capacitate ale retelelor edilitare publice se autorizeaza dupa obtinerea de catre investitor a avizelor serviciilor publice de specialitate care gestioneaza lucrarile din domeniul respectiv.

8.3. Conditii de amplasare a lucrarilor edilitare si a stalpilor pentru instalatii , se va face in conformitate cu Normele tehnice cuprinse in Ordinul nr. 47 / 1998 al Ministerului Transporturilor , astfel :

8.3.1. Conditii de amplasare a lucrarilor edilitare subterane in zona strazilor

a. Retelele si instalatiile tehnico - edilitare situate in ampriza drumurilor sunt :

- **instalatiile necesare functionarii drumurilor** : canalizare pluviala si drenajele, iluminatul public, semnalizarile luminoase rutiere, stalpii pentru telecomunicatii ;

- **instalatiile edilitare necesare functionarii** : ansamblurilor de constructii de locuinte si dotari social - culturale, posturi de transformare, camine si aerisiri, hidranti, guri de scurgere ;

a.1. Amplasarea retelelor edilitare subterane , se face de regula **in afara partii carosabile a strazilor** , indiferent de categoria acestora . Daca acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, retelele se pot amplasa si in partea carosabila , cu urmatoarea ordine de prioritate :

- canalizarea apelor pluviale ;
- canalizare ape menajere ;
- termoficare ;
- alimentare cu apa ;
- gaze naturale ;
- telecomunicatii ;
- alte retele ;

Conditiiile specifice de amplasare , pe categorii de retele , se stabilesc conform ANEXEI nr. 1 la Ordinul Ministerului Transporturilor **nr. 47 / 1998**.

a.2. Traversarea aeriana a strazilor de catre retelele edilitare , se face de regula , in locurile unde strada este in aliniament, **intersectia realizandu-se la un unghi apropiat de 90⁰ , dar nu mai mic de 60⁰ .**

a.3. Traversarile instalatiilor subterane prin cabluri sau conducte de gaze , se executa la adancimea minima de **1,20 m** sub cota axului drumului si la **0,50 m** sub cota fundului santului .

a.4. Este interzisa montarea conductelor de distributie :

- in canale de orice fel , care comunica direct cu cladiri ;
- sub orice fel de constructii sau pe terenuri destinate constructiilor ;

a.5 Administratorul drumului este obligat sa-i instiinteze pe detinatorii de instalatii in legatura cu lucrarile prevazute, dupa cum urmeaza :

- cu cel putin **12 luni inainte** de inceperea lucrarilor a caror executie **impune mutarea ori modificarea** , pentru constructii cu caracter definitiv ;
- cu cel putin **3 luni inainte** de inceperea lucrarilor la drum , in cadrul constructiilor cu caracter provizoriu ;

8.3.2. Conditii de amplasare a stalpilor pentru instalatii in zona strazilor

a. Amplasarea instalatiilor in zona drumurilor trebuie sa respecte prevederile stabilite de regimul juridic al drumurilor (Legea nr. 43 / 1997, republicata in 1998, **anexa nr. 1** care cuprinde limitele zonelor drumurilor - definirea zonelor de siguranta si de protectie a drumurilor functie de categoria acestora) ;

a.1. Traversarile aeriene ale cablurilor , trebuie sa asigure o inaltime libera de trecere de **minimum 6,0 m** , deasupra punctului cel mai inalt al platformei drumului. In cazul cablurilor electrice , **inaltimea se majoreaza cu spatiul de siguranta impotriva electrocutarii.**

a.2. Amplasarea pe strazi a stalpilor pentru instalatii , se va face obligatoriu dincolo de santuri.

8.4. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

8.4.1. Instalatiile si retelele publice sunt, dupa caz, in proprietatea statului sau a unitatilor administrativ teritoriale.

8.4.2. Lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare publice (apa, canalizare, gaze, termice, energie electrica si telefonie) se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar si se executa in urma obtinerii avizului autoritatii administratiei publice specializate.

8.4.3. Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelelor edilitare publice existente, precum si executarea drumurilor de acces se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime , dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local al Comunei BUTIMANU. Prevederile **alin 3 , art. 29 din RGU** privind proprietatea publica asupra retelelor edilitare , indiferent de modul de finantare, vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligatiile partilor.

8.4.4. Fac exceptie de la prevederile alin (1) al art. 25 din HG 525 , retelele edilitare si drumurile situate pe parcelele proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice, aflate in serviciul exclusiv al acestora, asigurand legatura de la punctul de racordare cu retelele si drumurile publice si pana la bransamentele si racordurile la cladirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privata daca sunt finantate in totalitate de investitori privati interesati, iar autoritatea administratiei publice locale stabileste ca nu se justifica utilizarea publica mentionata.

8.5. Zone de protectie pe baza normelor sanitare

Se instituie protectii pe baza normelor sanitare la urmatoarele obiective tehnico - edilitare :

8.5.1. Sisteme de alimentare cu apa in sistem centralizat (captare, inmagazinare, transport si distributie) , cf. HG.101 / 1997 :

- Front captare (puturi) : raza de protectie sanitara cu regim de restrictie de **50 m in amonte si 20 m in aval** de captare , pe directia de curgere a curentului de apa subteran si cu directia de siroire a apelor meteorice , cf. **art. 13** din HG 101 / 1997 "Norme speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara" ;
- Conductele de aductiune : **zona de protectie 30 m** fata de orice sursa esentiala de contaminare ;
- La intersectia conductelor de aductiune cu canalele de apa uzata sau meteorica , conducta de apa se va amplasa deasupra celei de apa uzata si / sau meteorica , asigurandu-se o distanta intre ele de **minimum 0,40 m** pe verticala ;
- Distanta pe orizontala dintre conducta de aductiune si orice conducta de canalizare cu traseu paralel va fi de **minimum 3,0 m**
- Rețele de distributie **3 m** ;
- Rezervoare de inmagazinare apa , ingropate : raza de protectie sanitara : **20 m** de la zidurile exterioare , cf. **art. 31** din HG 101 / 1997 ;
- Terenurile agricole cuprinse in zona de protectie sanitara cu regim de restrictie vor fi exploatate in conditiile cuprinse in HG nr. 101 / 1997 ;

8.6. Fantani publice si individuale folosite la aprovizionarea cu apa de baut

La emiterea autorizarii constructiilor se vor respecta urmatoarele reguli in situatia in care apa potabila se asigura prin fantani individuale si / sau publice:

a. Fantana trebuie amplasata si construita , astfel incat sa fie protejata de orice sursa de poluare si sa asigure accesibilitatea. In situatia in care constructia fantanii nu asigura protectia apei , iar adancimea acviferului folosit este **mai mica de 10 m** , amplasarea fantanii trebuie sa se faca la **cel putin 10 m** de orice sursa posibila de poluare : latrina, grajd, depozit de gunoi sau deseuri de animale, cotete etc.

b. Adancimea stratului de apa folosit nu trebuie sa fie **mai mica de 4 m**.

c. Peretii fantanii vor fi construiti din material rezistent si impermeabil : ciment, caramida sau piatra, tuburi din beton si vor fi prevazuti cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o **inaltime de 70 - 100 cm** deasupra solului si 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente si impermeabile , iar articularea cu peretii fantanii trebuie facuta in mod etans.

d. Fantana trebuie sa aiba **capac** , iar deasupra ei un acoperis care sa o protejeze impotriva precipitatiilor atmosferice. Modul de scoatere a apei din fantana trebuie sa se faca printr-un sistem care sa impiedice poluarea ei : **galeata proprie sau pompa**.

e. In jurul fantanii trebuie sa existe un **perimetru de protectie**, amenajat in panta, cimentat, sau pavat.

f. Proiectarea, constructia si amenajarea fantanilor publice sau individuale trebuie efectuate in concordanta cu conditiile specifice locale si cu principiile generale de la alineatele anterioare.

8.7. Sisteme de evacuare a apelor uzate (cf. Ordinului M.S. 536 / 1997) :

• **Statii de epurare a apelor reziduale menajere** : 300 m raza de protectie sanitara
Conform art. 11 din Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536 / 1997, aceste zone de protectie sanitara se pot micșora , in urma Studiilor de Impact si Autorizatiilor de Mediu care contin programe de conformare conform Legii mediului nr. 137 / 1995 si Ordinului nr. 125 / 1996 al Ministerului Apelor, Padurilor si Mediului.

• **Colectarea si indepartarea reziduurilor lichide**

a. Indepartarea apelor uzate menajere si industriale se face numai prin retea de

canalizare a apelor uzate; in lipsa posibilitatii de racordare la sisteme publice de canalizare , unitatile sunt obligate sa-si prevada instalatii proprii pentru colectarea , tratarea si evacuarea apelor uzate, care se vor executa si exploata in asa fel incat sa nu constituie un pericol pentru sanatate (Ordinul MS nr. 536 / 1997).

b. Indepartarea apelor uzate menajere provenite de la locuinte neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalatii de preepurare sau fose septice vidanjabile , care trebuie sa fie proiectate si executate conform normelor in vigoare si **amplasate la cel putin 10 m fata de cea mai apropiata locuinta** ; vidanjul se va descarca in cea mai apropiata statie de epurare a apelor uzate.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

9.1. Actele vizad orice forma de impartire a unei parcele situate in intravilan (deci destinata construirii) , nu vor putea fi inregistrate si legalizate conform legii (la administratia financiara, cadastru, notar public) decat insotite de Certificatul de Urbanism emis de autoritatea publica locala competenta.

9.2. Toate zonele nestructurate destinate locuirii pentru care s-a instituit interdictie temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (vezi plansele 2.1. si 2.2) , vor primi autorizare de construire dupa elaborarea PUZ cu Regulament aferent aprobat conform legii.

9.3. Pentru functiunea de locuire , Regulamentul General de Urbanism fixeaza: pentru parcelarile noi , suprafete de **minimum 150 mp** si front la strada de **minimum 8 m** pentru fiecare lot in cazul in care vor fi realizate constructii in regim inchis (insiruite, covor etc) si respectiv o suprafata de **minimum 200 mp** , in cazul in care se are in vedere realizarea unor constructii izolate sau cuplate.

9.4. Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii si / sau unor constructii cu alte destinatii decat locuinta (comert, depozitare, activitati de mica productie, servicii, birouri, amenajarea unui nou lac in satul BARBUCEANU etc) se recomanda intocmirea unor documentatii de urbanism ulterior PUG (PUZ cu Regulament aferent si /sau PUD) avand in vedere complexitatea functionala a acestor constructii , in temeiul **alin. (2) si (3) art. 30 din RGU**

9.5. Atat pentru parcelarile destinate locuirii , cat si pentru alte functiuni , se vor respecta normele urbanistice specifice cuprinse in **anexele 1 - 6** la HG 525 / 1996, precum si normele cuprinse in legislatia complementara urbanismului.

9.6. In zonele cu parcelari existente , executate in timp cu respectarea altor prevederi privind suprafetele si dimensiunile minime ale parcelelor , autorizarea executarii constructiilor se va face respectand specificul tesutului existent, dar si **normele minime actuale de igiena si de protectie impotriva incendiilor.**

9.7. Pentru suprafetele parcelate incluse in planuri urbanistice locale (PUZ si PUD) aprobate de Consiliul Local al Comunei BUTIMANU , anterior aparitiei prezentului Regulament Local de Urbanism , pot fi acordate autorizatii de construire cu conditia respectarii prevederilor documentatiilor de urbanism specifice.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

10.1. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si plantate

autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau a creerii de spatii verzi si plantate , in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform **art. 34 din RGU** si Anexei nr. 6 la RGU.

10.1.1. In **vecinatatea monumentelor istorice** precum si in **zonele de protectie** ale acestora , realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in valoare a obiectelor protejate. Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol constructia protejata sub aspectul stabilitatii.

10.1.2. In **zonele pentru care s-a instituit protectie peisagistica si ecologica** (lacurile din satele BUTIMANU si BARBUCEANU , inclusiv zonele adiacente acestora destinate locuintelor de vacanta) dimensionarea, amplasarea si tipul vegetatiei se va stabili prin PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii si cu respectarea obligatorie a Ordinului nr. 277 / 1997 a MAPM , a Legii mediului nr. 137 / 1995 - anexa II , a Ordinului nr. 125 / 1997 a MAPM , a Legii apelor nr. 107 / 1996 ; la elaborarea PUZ cu Regulament aferent pentru zonele adiacente lacurilor rezervate pentru case de vacanta se vor prevedea obligatoriu zone de protectie a apelor cu vegetatie specifica si cu permisivitati limitate, conform Legii apelor nr. 107 / 1996 - Anexa 2

10.1.3. La **constructiile administrative si financiar - bancare** conformarea si dimensionarea spatiilor verzi, a plantatiilor si a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice ulterioare PUG (PUZ si /sau PUD)

10.1.4. La **constructiile de cult** se se vor prevedea spatii verzi si plantate , cu rol decorativ si de protectie.

10.1.5. La **cimitire, unitati economice , agricole si deponii de deseuri menajere** se vor prevedea obligatoriu spatii plantate cu rol de protectie

10.1.6. Conditii de amplasare a pomilor in zona strazilor

a. Distantele minime de plantare de-alungul strazii intre arborii aceluiasi rand vor fi in functie de clasa tehnica a drumului si de forma de baza a coroanelor arborilor, astfel :

- pentru drumul national DN 1A , distanta minima de plantare pentru specii cu coroana piramidala este de 15 m, iar pentru cele cu coroana sferica , ovala sau tubulara - de 20 m ;

- pentru drumul judetean DJ 101 B si pentru drumurile comunale DC 157 si DC 159 - categoria IV , distantele minime de plantare sunt identice ;

- pentru drumurile locale - categoria V (care au rol de strazi principale la nivelul localitatii) , distanta minima de plantare pentru specii cu coroana piramidala este de 10 m, iar pentru cele cu coroana sferica , ovala sau tabulara - de 15 m ;

b. Se interzice plantarea pomilor **in interiorul curbelor**, indiferent de raza acestora.

c. Latimea fasiilor verzi situate in profilul transversal al strazii, in functie de felul plantatiei , vor fi :

- pentru plantatii de pomi intr-un sir : minimum 1,00 m ;

- pentru plantatii de arbusti : minimum 0,75 - 1,00 m ;

- pentru gazon si flori : minimum 0,75 - 1,00 m ;

d. Plantarea arborilor se poate face si in ochiuri patrute, amplasate pe trotuar, cu dimensiunile 1,00 m x 1,00 m, sau circular, cu diametrul de 1,00 m, care se recomanda sa fie acoperite cu gratare metalice sau din beton prefabricat.

e. Se interzice plantarea de arbori si arbusti pe spatiile necirculabile in care sunt amplasate retele si instalatii edilitare subterane.

f. Distantele minime de la marginea partii carosabile la trunchiurile de arbori si arbusti, trebuie sa fie de **minimum 1,00 m.**

g. Plantatiile de pe zonele verzi nu vor deranja iluminatul strazii, vizibilitatea in curba si la traversarile pentru pietoni.

h. Plantatiile cu garduri vii se executa la lucrari ornamentale , precum si la perdelele de protectie . Gardurile vii nu trebuie sa pericliteze siguranta circulatiei rutiere.

i. Curatarea plantatiilor in zona retelelor electrice , se face prin taierea coroanelor arborilor , pastrandu - se forma de baza a acestora.

10.2. Reguli cu privire la imprejmuiri

10.2.1. Imprejmuirile la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile de amplasare si conformarea lor putand fi stabilita prin **regulamente ale administratiei publice locale**.

Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de **interes public** datorita calitatii de participare la crearea peisajului rural, alaturi de constructiile pe care le protejeaza, sau a caror parcela o delimiteaza.

10.2.2. Imprejmuirile amplasate pe limitele laterale si posterioara ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si de protectie a proprietatii. modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate , sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se refera la zidurile despartitoare dintre constructiile cuplate sau insiruite, precum si la conditiile in care se realizeaza imprejmuirea gradinilor.

10.2.3. Imprejmuirile cu caracter temporar se aproba in cazul santierelor de constructii, al santierelor arheologice etc.

10.2.4. Imprejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferinta transparente ; exceptiile pot fi prezentate de functiunea cladirilor (obiective speciale etc) , sau de modul traditional de realizare a imprejmuirilor in fiecare sat.

10.2.5. Imprejmuirile realizate pe limitele laterale si posterioara a cladirii vor fi de preferinta opace , inaltimea minima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de **2 metri**.

10.2.6. In zonele pentru care s-a instituit protectie , imprejmuirile se autorizeaza in conditiile avizului autoritatilor competente.

10.2.7. Imprejmuirile cu caracter temporar vor fi realizate din materiale suficient de rezistente si bine ancorate prevazute cu **dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto** si pietonale si vor fi vopsite in culori distincte de ale mediului ambiant.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

6. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

6.1. Zona functionala este o categorie urbanistica si reprezinta un teritoriu pe care se desfasoara activitatile umane ce se pot inscrie intr-o functiune rurala principala si alte functiuni rurale secundare ; zonele functionale stabilite conform pct. 6.3. din RLU sunt puse in evidenta in plansele 2.a si 2.b. - "Reglementari Urbanistice - Zonificare ", care insotesc prezentul Regulament Local de Urbanism.

6.2. Subzonele functionale reprezinta subdiviziuni ale zonelor, avand functiuni specializate, caracteristici urbanistice similare posibil de circumscris acelorasi reguli. Acestea sunt evidentiata, de asemenea in plansele 2.a. si 2.b.. - "Reglementari urbanistice- zonificare"

6.3. Teritoriul intravilan al localitatilor comunei BUTIMANU este impartit in urmatoarele zone si subzone functionale :

SATUL BUTIMANU

ZC	Zona centrala (pe teritoriul localitatii BUTIMANU)
LM	Zona pentru locuinte si functiuni complementare cu cladiri P, P + 1, P +2
LV	Zona locuinte de vacanta
IS	Zona institutii publice si servicii de interes general
I	Zona unitati economice, de depozitare si transport
A	Zona unitati agricole
SP	Zona spatii verzi amenajate, sport / plantatii de protectie
GC	Zona gospodarie comunala / cimitire
TE	Zona constructii aferente lucrarilor edilitare
CCr	Zona circulatie rutiera si amenajari aferente
TH	Terenuri aflate permanent sub ape

SATELE : LUCIANCA, UNGURENI, BARBUCEANU

LM	Zona pentru locuinte si functiuni complementare cu cladiri P, P + 1, P +2
LV	Zona locuinte de vacanta
IS	Zona institutii publice si servicii de interes general
I	Zona unitati economice, de depozitare si transport
A	Zona unitati agricole
SP	Zona spatii verzi amenajate, sport / plantatii de protectie
GC	Zona gospodarie comunala / cimitire
TE	Zona constructii aferente lucrarilor edilitare
CCr	Zona circulatie rutiera si amenajari aferente
TH	Terenuri aflate permanent sub ape

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN



IV. PREVEDERILE R.L.U. PENTRU LOCALITATILE Comunei BUTIMANU LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

7. CONTINUTUL REGULAMENTULUI

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

CAP. 1 - GENERALITATI

CAP. 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA

CAP. 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

7.1. ZC - ZONA CENTRALA (SATUL BUTIMANU - RESEDINTA DE COMUNA)

CAP. 1 GENERALITATI

7.1.0. Zona centrala este o categorie urbanistica protejata functional (pe criteriul functiunii, in sensul ca aici construirea se face mai ingrijit si in consecinta restrictiile sunt mai severe decat in alte zone ale localitatii) si reprezinta teritoriul unde se concentreaza functiunile cu caracter de centralitate, institutii si servicii publice de interes general (scoala si gradinita, dispensar uman, camin cultural si biblioteca, monument istoric si de arhitectura inscris pe listele DMI, comert si prestari servicii cu caracter neindustrial), utile localitatii si teritoriului sau de influenta (satele apartinatoare comunei BUTIMANU), alaturi de alte functiuni complementare si / sau compatibile.

Gruparea acestor echipamente urbane s-a facut in timp, la intersectia a doua drumuri importante : DN 1 A si DC 157 , care asigura relatia teritoriala dintre satele componente si resedinta de comuna. Amplasamentul zonei centrale in curs de dezvoltare este favorabil si prin apropierea de cel mai valoros peisaj al satului si anume Lacurile satului BUTIMANU, pe care administratia publica locala doreste sa- l valorifice in perspectiva prin construirea de case de vacanta.

Zona centrala a satului BUTIMANU astfel delimitata , are ca principala axa de compozitie DN 1A si ca axa secundara de compozitie, o artera secundara de circulatie auto , care o leaga cu viitorul sat de vacanta propus a fi realizat in zonele adiacente Lacurilor nr. 7 si nr. 8 BUTIMANU.

7.1.1. Subzonele functionale ale zonei centrale

Axa principala a satului BUTIMANU (DC 1A) , este si axa de compozitie a zonei sale centrale ; o axa secundara- artera carosabila de interes local leaga zona centrala de viitorul sat de vacanta , pe care administratia publica locala doreste sa- l realizeze pe ambele maluri ale Lacului nr. 8- Butimanu

Doua nuclee de baza compun zona centrala a satului BUTIMANU situata in centrul satului si anume :

- un nucleu compus din monument de arhitectura (inceput de secol XX) cu "functiunea locuire " , scoala si gradinita, dispensar uman, comert , prestari servicii, alimentatie publica, teren de sport, sediu institutie;
- un nucleu compus din : camin cultural, biblioteca, monument de for public necuprins pe lista DMI ;



- in afara functiunilor specializate, zona centrala mai cuprinde si locuinte bine ingrijite ;

Zona centrala a satului BUTIMANU este amplasata central fata de zona rezidentiala si avantajos fata de celelalte sate care compun comuna ; prin DN1A si DC 159 , tote satele au acces direct in zona centrala prin intermediul retelei principale de cai de comunicatie rutiera;

7.1.2. Functiunile dominante ale zonei centrale sunt urmatoarele :

7.1.2.1. In primul nucleu situat la intersectia DN1A cu strada secundara care leaga zona centrala cu Lacul nr. 8 : **IS, LM, I, CCr** ;

7.1.2.2. In al doilea nucleu , frontul de la DN1A, functiunile dominante ale subzonei sunt : **IS, LM** ;

7.1.2.3. Teritoriul cuprins intre DN1A si si strada secundara care leaga zona centrala de Lacul nr. 8 au ca functiune dominanta **LM** de tip rural;

7.1.3. Functiunile complementare admise ale zonei centrale : **SP, TE, CCr** ;

7.1.3. bis. Functiuni interzise in zona centrala : **I, A, GC.** ;

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

7.1.4. Utilizari permise ale terenurilor si cladirilor din zona centrala :

7.1.4.1. Institutii publice si servicii de interes general in proportie de 100% din SD a fiecarei cladiri ; in cazul **LM** si **IS** compatibile, proportia dintre cele doua functiuni urmand a se stabili prin PUZ cu regulamente aferente si / sau PUD ulterioare aprobarii RLUCB.

7.1.4.2. Locuire in proportie de 75% din SD a fiecarei cladiri (preponderent **LM**)

7.1.4.3. Scururi, plantatii de aliniament la DN1A, locuri de joaca ;

7.1.4.4. Constructii aferente lucrarilor edilitare, modernizarea celor existente, cu conditia integrarii corecte in spatiul construit , existent.

7.1.4.5. Parcaje si garaje pentru institutiile si serviciile de interes general, garaje individuale pe fiecare parcela, cu conditia integrarii corecte in spatiul construit.

7.1.4.6. Spatii de circulatie pietonala, pietre civice, folosinte publice partiale pe terenuri proprietate privata (in fata spatiilor comerciale si a constructiilor in care se desfasoara activitati de prestatii de servicii).

7.1.5. Utilizari permise cu conditii ale terenurilor si cladirilor din zona centrala se refera la cele amplasate in zonele cu valori identificate definite la alin **4.7.a.**

7.1.6. Interdictii temporare de construire :

7.1.6.1. In zonele cu valori de patrimoniu cultural construit listate constructiile vor fi autorizate in conformitate cu alin. 4.7.1 - 4.7.3. :

- Pe baza P.U.Z. cu regulament aferent avizat si aprobat conform legii;
- Pe baza documentatiilor tehnice elaborate in vederea obtinerii autorizatiei de construire / desfiintare si care respecta avizele indicate la pct. 4.7.1 - 4.7.3.
- Pe baza adeveririi descarcarii terenului de sarcina istorica de catre Complexul National Muzeal "Curtea Domneasca" – TARGOVISTE.

7.1.6.2. In intreaga zona centrala a comunei BUTIMANU , construirea va fi autorizata in baza PUZ aprobat cu regulament aferent si / sau PUD.

7.1.6.3. In zonele unde se vor realiza artere de circulatie carosabila sau pietonale noi sau se vor largi arterele existente , construirea va fi autorizata dupa aprobarea PUZ cu regulament aferent si PUD; idem in zonele in care se modernizeaza intersectiile.



7.1.6.4. In zonele plantate existente , aferente institutiilor si serviciilor de interes general (cu exceptia activitatilor de intretinere) si in cele care se vor realiza ulterior prezentului RLU , autorizarea constructiilor si amenajarilor , va fi precedata de PUZ cu regulament aferent , aprobat conform legii.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

7.1.8. Orientarea fata de punctele cardinale : conform art. 17 si anexa nr. 3 din RGU.

Pentru obiective publice se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor publice si a birourilor.

Constructiile de locuinte vor fi orientate astfel incat, pentru cel putin jumatate din numarul incaperilor de locuit sa se respecte regula insoririi minime de 1 ¹/₂ h la solstitiul de iarna, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud).

7.1.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conform art. 18 din RGU, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii. Drumul national principal DN1A are rol de strada principala de categoria a III la nivelul satului BUTIMANU (doua benzi de circulatie pentru trafic in dublu sens) ; de asemenea DC 157 , are rol de strada rurala principala cu doua benzi de circulatie in dublu sens.

La amplasarea constructiilor fata de aceste strazi se va respecta " zona strazii " , definita prin " Normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati rurale " (anexa) la Ordinul nr. 50 / 1998 al Ministerului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati rurale si prevederile de la CAP. II alin (6) al RLU .

7.1.9.1. Amplasarea imprejmuirilor (limitele de proprietate) fata de zona aferenta DN1A si DC 157 , se va face astfel incat sa nu afecteze zona stazii. In zona centrala, amplasarea imprejmuirilor se face conform PUZ cu Regulament aprobat conform legii ; la autorizare directa , se respecta regulile instituite la art. 6.1. si 10.2. , CAP II din RLU.

7.1.14. Amplasarea fata de aliniament : conform art. 23 din RGU, se realizeaza in conditiile stabilite la CAP II , art 6.2.1.

Distanta intre fronturile construite, masurata pe orizontala nu trebuie sa fie mai mica decat inaltimea cladirii.

Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile art. 23 din RGU, este necesara elaborarea prealabila a unui PUZ cu regulament aferent , aprobat conform legii, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

7.1.15. Amplasarea in interiorul parcelei : conform art. 24 din RGU.

Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor, (asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri), a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau dictate de necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor.

Intre fatadele cu ferestre ale constructiilor situate pe aceeasi parcela se recomanda o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar **nu mai mica de 3,0 m.**



Distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății, îngrădită sau nu, **este de 1,90 m**, în situația în care o documentație de urbanism (PUZ sau PUD aprobate), nu stabilește alte reglementări.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1.16. Accese carosabile : conform **art. 25** și anexa nr. 4 din RGU.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat, direct sau prin servitute.

7.1.16.1. Regulele de bază pentru asigurarea acceselor carosabile la toate construcțiile și amenajările ce se vor realiza în zona centrală sunt cele prevăzute la **CAP II , pct. 7.1 , art. 7.1.1. - 7.1.3.** din RLU.

7.1.16.2. Toate accesele carosabile din DN1A pentru orice categorie de construcție se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent aprobat și / sau PUD, avizat de Regionala de Drumuri și Poduri București.

7.1.16.3. Documentațiile de Urbanism ulterioare RLU , vor respecta regulile stabilite în CAP II , pct.7 , **art 7.1** din prezentul regulament.

7.1.17. Accese pietonale : conform **art. 26** din RGU.

Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute accese pentru pietoni, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor acestor construcții. Căile pietonale, dispuse și alăturate structural, în funcție de caracterul funcțional, și condițiile locale, sunt de mai multe categorii și anume : trotuare pentru circulație curentă, alei pietonale cu trasee independente de circulația carosabilă, strazi pietonale, pietonale.

Căile și accesele pietonale se autorizează de regulă ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază, (ansambluri de construcții sau dotări), sau pot constitui obiective independente.

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale.

La elaborarea PUZ cu regulament aferent pentru zona centrală și la autorizarea construcțiilor și amenajărilor din zona centrală , se respecta regulile stabilite la **CAP II, art. 7.2.** din prezentul Regulament Local de Urbanism

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

7.1.18. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente : conform **art. 27** din RGU.

Dacă rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectivă prevăd dezvoltarea acestora, se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (**distanta minima de 30 m între fantani și fose septice**, etc.), precum și prevederile Codului Civil (art. 610). În această situație, beneficiarul se va obliga ca în momentul realizării rețelei centralizate publice în zona să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local..

7.1.18.1. La autorizarea construcțiilor și amenajărilor în zona centrală a satului BUTIMANU , se respecta prevederile articolelor : **8.1.1. - 8.1.5.**, CAP II din prezentul Regulament de Urbanism.

7.1.19.2. Realizarea de rețele tehnico-edilitare : conform **art. 28** din RGU.

7.1.19.1. În vederea realizării lucrărilor respective este necesară fundamentarea, în



cadrul documentatiilor de specialitate, a anumitor masuri privind interzicerea constructiilor noi si stabilirea servitutilor, pentru acele portiuni din terenurile proprietate privata unde urmeaza sa se realizeze retelele tehnico-edilitare, in cazurile in care din studiile de prefezabilitate aprobate rezulta imposibilitatea rezolvarii acestora pe teren apartinand domeniului public.

7.1.19.2. La realizarea retelelor tehnico - utilitare noi , se respecta regulile stabilite la **CAP. II , pct. 8.2 , art.8.2.1.- 8.2. 5.** din prezentul regulament.

7.1.19.3. Conditiiile de amplasare a lucrarilor edilitare si a stalpilor pentru instalatii , sunt cele prevazute la **CAP II , art..8.3** din RLU.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

7.1.21. Parcelarea : conform **art. 30** din RGU.

In functie de terenul disponibil si de configuratia tesutului urban specific localitatii si zonei, constructiile de locuinte vor putea fi amplasate pe teren, in regim inchis (insiruite), izolate sau cuplate.

7.1.21.1.Noile parcele, pentru constructii in regim inchis vor avea suprafata **minima 150 mp** si front la strada de minimum **8 m**, iar pentru constructii izolate sau cuplate suprafata minima va fi de 200 mp cu front la strada de minimum **12 m** ; in zona centrala , dimensiunile parcelelor noi , se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii.

7.1.21.2.Pentru obtinerea unui tesut urban coerent si asigurarea confortului de locuire, adancimea parcelei trebuie sa fie **mai mare sau cel putin egala cu latimea sa.**

7.1.21.3.In zonele cu parcelari existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevazute in prezentul regulament, autorizarea executarii constructiilor noi se va face cu respectarea normelor de igiena si de protectie impotriva incendiilor. Astfel, frontul la strada va fi de **minim 6 m** in cazul locuintelor insiruite (doua calcane laterale), de **minim 9 m** in cazul locuintelor cuplate (un calcan lateral, o fatada laterala) si de **minim 12 m** in cazul locuintelor izolate (patru fatade).

Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii si / sau unor constructii cu alte destinatii decat locuinta se recomanda intocmirea altor documentatii de urbanism (PUZ si Regulament, PUD), in functie de complexitatea functionala a acestora.

7.1.22. Inaltimea constructiilor : conform **art. 31** din RGU.

7.1.22.1.Regimul de inaltime a noilor constructii (P, P+1, P+2) va respecta, in principiu inaltimea medie a cladirilor invecinate si caracterul zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate (amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii).

7.1.22.2.In cazuri speciale, inaltimea constructiilor se stabileste prin PUZ sau PUD, pe baza analizei situatiilor distincte, in corelare cu parametri care definesc conditiile concrete de construibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent, respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistica, asigurarea functionalitatii constructiilor in concordanta cu destinatia lor, asigurarea compatibilitatii functionale cu functiunea dominanta a zonei in care sunt amplasate, analiza impactului asupra sistemelor de circulatie si stationare, asupra capacitatii retelelor edilitare din zona, respectarea cerintelor tehnice de securitate, stabilitate si siguranta in exploatare pentru constructia respectiva si pentru constructiile invecinate).

7.1.23. Aspectul exterior al constructiilor : conform **art. 32** din RGU.

Aspectul exterior al constructiilor apartine spatiului public.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine functiunii acestora , nu depreciaza aspectul si



valoarea arhitectural-urbanistica a zonei, nu altereaza calitatile sitului si valorile de patrimoniu. Conditiiile se stabilesc prin PUZ cu Regulament aferent aprobat conform legii.

7.1.24. Procentul de ocupare a terenului : conform **art. 15** si **anexa nr.2** din RGU.

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata construita la sol a cladirilor si suprafata terenului considerat : **POT = SC / ST x 100**.

Procentul maxim de ocupare a terenului este un instrument urbanistic important. El este utilizat in planificarea localitatilor pentru limitarea ocuparii excesive cu constructii a terenurilor si realizarea de spatii plantate.

Procentul maxim de ocupare a terenului se calculeaza in limita parcelei propuse pentru realizarea constructiei, tinand seama de amplasamentul acesteia in cadrul zonei cu o functiune dominanta traditionala, caracterizata de tipologia tesutului urban si conformare spatiala proprie, sau cu o functiune stabilita prin PUG.

Procentul de ocupare a terenului (POT) in zonele cu constructii noi va fi :

- maxim 30% pe terenurile cu destinatia **LM**
- maxim 40% pe terenurile cu destinatia **IS**

Depasirea procentului maxim de ocupare a terenului (**POT**) prestabilit se poate face prin PUZ sau PUD aprobat, cu justificarea imposibilitatii respectarii POT.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

7.1.25. Parcaje : conform **art. 33** si **anexa nr. 5** din RGU.

Pentru un amplasament dat, destinatia, configuratia, dimensiunea si capacitatea unei constructii noi se vor stabili tinand seama de obligativitatea asigurarii spatiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente constructiei in cauza, amplasate in interiorul parcelei, corelat cu asigurarea acceselor carosabile si pietonale.

Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minimale de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv in parte va fi dimensionat conform prevederilor **Normativului P 132- 93**.

Spatiile de parcare / garare a autovehiculelor pe parcelele din zona centrala se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera si trotuare) pentru parcare, in special platforma DN 1A.

7.1.26. Spatii verzi : conform **art. 34** si **anexa nr. 6** din RGU.

In vederea respectarii principiilor dezvoltarii durabile a localitatilor se recomanda optimizarea densitatii de locuire, corelata cu mentinerea si dezvoltarea spatiilor verzi, a aliniamentelor de arbori la DN 1A.

Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea Regulamentului General de Urbanism, din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori, etc.

Suprafata spatiilor verzi si plantate se va stabili in corelare cu normele de igiena si protectia mediului, tinand seama de marimea, functiunea dominanta a localitatii si zona geografica in care aceasta este amplasata, in vederea evaluarii posibilitatilor de imbunatatire a microclimatului asezarii umane.

In vecinatatea monumentelor istorice, precum si in zonele de protectie ale acestora, realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in valoare a obiectivelor si ansamblurilor protejate.

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol



stabilitatea constructiilor si nici sa acopere elementele importante de plastica arhitecturala.

Conditiiile de amplasare a pomilor in zona strazilor principale si secundare, sunt cele cuprinse in Ordinul nr. 47 / 1998 al Ministerului Transporturilor , pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare , a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale.

Se vor respecta regulile de baza cu privire la amplasarea de spatii verzi , din prezentul Regulament local de urbanism, **CAP II, pct. 10., art.10.1. - 10.1.6.**

Valorile prevazute in **Anexa nr. 6** din RGU, privind suprafata spatiilor verzi, sunt considerate **minimale si orientative.**

7.1.27. Imprejmuiri : conform **art. 35** din RGU.

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate.

7.1.27.1.Elementele ce caracterizeaza imprejmuirile sunt :**elemente functionale** (porti de acces carosabil si pietonal, ziduri sau panouri despartitoare, etc.) si **elemente formale** (inaltime, latime, materiale de constructie sau tip de plantatii, mod de realizare - in sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare).

7.1.27.2.Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor in zona centrala se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament aferent si / sau PUD), sau in cadrul PAC (in situatia autorizarii directe).

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor (**art. 7.1.23**)

Prezentul Regulament local de urbanism face urmatoarele recomandari de realizare a imprejmuirilor din zona centrala :

- Imprejmuirile spre aliniamentele DN1A, DC 157 si a strazi care leaga zona centrala de viitorul sat de vacanta vor fi de preferinta transparente ; aceleasi recomandari spre strazile locale care bordeaza Lacurile nr. 7 si 8 , cu care se invecineaza zona centrala pe latura nordica ;
- Imprejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferinta opace. Inaltimea minima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 2 m.
- In zona de protectie a monumentului de arhitectura " CASA DINCESCU ELENA" imprejmuirile se autorizeaza cu avizul organismelor teritoriale competente.
- Se recomanda ca imprejmuirile cu caracter temporar sa fie realizate din materiale rezistente si bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale, sa fie vopsite in culori distincte de ale mediului ambiant.
- Toate tipurile de imprejmuiri pot purta panouri de reclama comerciala, in conditiile prevazute de lege , in urma aprobarii in Consiliul Local;



7.2. IS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

CAP. 1 GENERALITATI

7.2.1. Zone si subzone functionale :

IS Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, cuprinde urmatoarele subzone :

- constructii administrative
- constructii comerciale (comert, alimentatie publica)
- constructii de cultura
- constructii de cult
- constructii de invatamant
- constructii pentru prestari servicii
- constructii de sanatate
- constructii pentru turism

Aceste subzone cuprind toate parcelele ce apartin tipurilor de institutii publice si serviciile de interes general ale celor 4 (patru) sate ale comunei BUTIMANU ; pe plansele 2.a. si 2.b. aferente Regulamentului Local de Urbanism , acestea nu s-au explicat prin simboluri, ci numai prin culoare (rosu) si prin scrierea pe plansa a denumirii pentru fiecare functiune.

S-a adoptat acest mod de prezentare pentru usurinta intelegerii si a identificarii pe plan a parcelelor cu functiunea actuala sau de perspectiva **IS** precum si datorita lipsei de complexitate a acestei zone , atat in resedinta de comuna , cat si in satele componente.

7.2.2. Functiuni dominante : **IS** - institutii publice si servicii de interes general.

7.2.3. Functiuni complementare admise pe aceeasi parcela : **LM, SP, TE, CCr.**

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

7.2.4. Utilizarile permise pe parcele si in cladiri :

7.2.4.1. Institutii publice si servicii de interes general, cele enumerate la art. **7.2.1.** si altele de tip **IS** care pot sa mai apara (obiective noi, modernizari, schimbari de destinatie, amenajari exterioare, mobilier urban, monumente de for public).

7.2.4.2. Locuinte in proportie de maxim 50% din suprafata desfasurata a fiecărei cladiri, pe parcelele destinate **IS**.

7.2.4.3. Spatii verzi.

7.2.4.4. Echipamente pentru igiena, salubritate.

7.2.4.5. Constructii aferente lucrarilor edilitare.

7.2.4.6. Spatii pentru circulatie rutiera, parcaje la obiective publice, garaje .

7.2.4.7. Spatii pentru circulatie pietonala, pietre civice, folosinte publice partiale

7.2.5. Utilizari permise cu conditii ale terenurilor si cladirilor din zona **IS** :

7.2.5.1. Obiective noi in cadrul zonei centrale a satului de resedinta BUTIMANU- cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament, PUD) ; obiective noi in satele componente din tipurile enumerate



la art. 7.2.1. in aceleasi conditii ;

7.2.5.2. In zona de protectie a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri in conditiile specificate in art. 4.7. (toate tipurile de constructii compatibile cu specificul zonei in care sunt amplasate, cu conditia respectarii stricte a prescriptiilor continute in avizele conforme ale institutiilor publice centrale specializate si a serviciilor publice descentralizate ale MLPAT si Ministerului Culturii - O.J.P.C.N si COMPLEXUL MUZEAL CURTEA DOMNESCA - TARGOVISTE).

7.2.5.3. In zonele de protectie a siturilor arheologice, conf. art. 4.7.4.

7.2.5.4. In zona de protectie a drumurilor publice si a echipamentelor tehnico-edilitare, in zona de protectie a malurilor lacurilor situate pe cursul de apa COADELE SNAGOVULUI si in albiile minore ale celorlalte cursuri de apa , precum si a lucrarilor hidrotehnice - in conditiile obtinerii avizelor prevazute de legislatia in vigoare.

7.2.6. Interdictii temporare de construire :

7.2.6.1. In zona de protectie a monumentelor istorice, in incintele cladirilor si pe parcelele acestora inscrise in lista Monumentelor istorice avizata de DMI ;

7.2.6.2. In siturile arheologice si in zonele de protectie ale acestora pana cand se elaboreaza Documentatia de descarcare de sarcina istorica si se avizeaza de catre forurile abilitate , conform art. 4.7.4 , CAP II , din RLU.

7.2.6.3. Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare (zonele cu riscuri naturale previzibile) - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD).

7.2.7. Interdictii permanente de construire :

7.2.7.1. Este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii - chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii aferent domeniului public.

7.2.7.2. In zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform art. 5.1.

7.2.7.3. In zonele expuse la riscuri tehnologice (zona Sectiei de inmagazinare si pompare gaze naturale BUTIMANU), precum si in zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura, conform art. 5.2. si 6.1.2.

7.2.7.4. In zonele cu grad ridicat de poluare a aerului, apei sau solului.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea constructiilor, in functie de destinatia acestora, in cadrul localitatii se face conform anexei nr. 1 din RGU.

7.2.8. Orientarea fata de punctele cardinale : conform art. 17 si anexa nr. 3 din RGU. Igiena si confortul urban se realizeaza atat prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural prin orientarea corecta a constructiilor conform cerintelor functionale, cat si prin evitarea amplasarii constructiilor unele in raport cu altele astfel incat sa nu se umbreasca reciproc.



direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor carosabile, conform destinatiei, structurii functionale si capacitatii constructiei, trebuie sa corespunda prevederilor **anexei nr.4** din RGU (pct. 4.1. - 4.10.).

Caracteristicile acceselor carosabile vor fi adaptate naturii si importantei functiunii pe care o servesc. In consecinta , ele se amenajeaza astfel incat sa impiedice cel mai mic risc posibil pentru circulatie.

Accesele trebuie indepartate, cat mai mult posibil, de intersectii.

Numarul acceselor pe acelasi drum sa fie cat mai mic (in special din DN 1A).

Pentru o parcela alaturata mai multor drumuri, accesul la drumul cu traficul cel mai mare poate fi interzis.

Caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind proiectarea si executia acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatiei persoanelor cu mobilitate redusa.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban, sau prin vegetatie plantata care sa impiedice vizibilitatea si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

In acest sens, se va respecta Ordinul nr. 47 / 1998 al Ministerului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale. ; se respecta regulile instituite la **art.7.1.a -d.** si **art 7.1.1. - 7.1.3.** din RLU.

7.2.17. Accese pietonale : conform art. 26 din RGU.

Pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute accese pentru pietoni, concepute si realizate corespunzator caracteristicilor acestor constructii. Caile pietonale, dispuse si alcatuite structural, in functie de caracterul functional, si conditiile locale, sunt de mai multe categorii si anume : trotuare pentru circulatie curenta, alei pietonale cu trasee independente de circulatia carosabila, strazi pietonale, pietonale.

Caile si accesele pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitia de baza, (ansambluri de constructii sau dotari), sau pot constitui obiective independente. se respecta regulile generale de la **art.7.2** din RLU.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

7.2.18. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : conform art. 27 din RGU. - idem art. 7.1.18.

7.2.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare : conform art. 28 din RGU.

7.2.19.1.In vederea realizarii lucrarilor de echipare tehnico - edilitara este necesara fundamentarea, in cadrul documentatiilor de specialitate, a anumitor masuri privind interzicerea constructiilor noi si stabilirea servitutilor, pentru acele portiuni din terenurile proprietate privata unde urmeaza sa se realizeze retelele tehnico-edilitare, in cazurile in care din studiile de fezabilitate aprobate rezulta imposibilitatea rezolvarii acestora pe teren apartinand domeniului public.

7.2.19.2. Conditii de amplasare a lucrarilor edilitare si a stalpilor pentru instalatii in zona strazilor , sunt cele de la **art.8.3.1.** si **8.3.2.**

7.2.19.3. Conditii de realizare a fantanilor publice sunt cele stabilite la **art. 8.6** din RLU , iar cele pentru evacuarea apelor uzate , la **art.8.7.** din RLU.



Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

7.2.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU.

Prevederile alin. (2) si (3) ale art. 30 din RGU fixeaza conditiile minimale (dimensiuni si suprafata) pentru realizarea parcelarii cu referire directa la functiunea de locuire. Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii si / sau unor constructii cu alte destinatii decat locuinta se recomanda intocmirea altor documentatii de urbanism (PUZ si Regulament, PUD), avand in vedere complexitatea functionala a acestor constructii.

7.2.22. Inaltimea constructiilor : conform art. 31 din RGU.

7.2.22.1. Regimul de inaltime a noilor constructii (P, P+1, P+2) va respecta, in principiu inaltimea medie a cladirilor invecinate si caracterul zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate (amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii).

7.2.22.2. In cazuri speciale inaltimea constructiilor se stabileste prin PUZ sau PUD, pe baza analizei situatiilor distincte, in corelare cu parametri care definesc conditiile concrete de construibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent, respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistica, asigurarea functionalitatii constructiilor in concordanta cu destinatia lor, asigurarea compatibilitatii functionale cu functiunea dominanta a zonei in care sunt amplasate, analiza impactului asupra sistemelor de circulatie si stationare, asupra capacitatii retelelor edilitare din zona, respectarea cerintelor tehnice de securitate, stabilitate si siguranta in exploatare pentru constructia respectiva si pentru constructiile invecinate).

7.2.23. Aspectul exterior al constructiilor : conform art. 32 din RGU.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine functiunii acestora , nu depreciaza aspectul si valoare arhitectural-urbanistica a zonei, nu altereaza calitatile sitului si valorile de patrimoniu .

7.2.24. Procentul de ocupare a terenului : conform art. 15 si anexa nr.2 din RGU.

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata construita la sol a cladirilor si suprafata terenului considerat : $POT = SC / ST \times 100$.

Procentul maxim de ocupare a terenului este un instrument urbanistic important. El este utilizat in planificarea localitatilor pentru limitarea ocuparii excesive cu constructii a terenurilor si realizarea de spatii plantate.

Procentul maxim de ocupare a terenului se calculeaza in limita parcelei propuse pentru realizarea constructiei, tinand seama de amplasamentul acesteia in cadrul zonei cu o functiune dominanta traditionala, caracterizata de tipologia tesutului urban si conformare spatiala proprie, sau cu o functiune stabilita prin PUG.

Procentul de ocupare a terenului (POT) pe parcelele cu constructii noi va fi de **maxim 40%** pe terenurile cu destinatia **IS**. (in care SD este 100 %, destinata functiunii **IS**)

Depasirea procentului maxim de ocupare a terenului (POT) prestabilit se poate face prin PUZ sau PUD aprobat, cu justificarea imposibilitatii respectarii POT.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiiri

7.2.25. Parcaje : conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU.

Pentru un amplasament dat, destinatia, configuratia, dimensiunea si capacitatea unei constructii noi se vor stabili tinand seama de obligativitatea asigurarii spatiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente constructiei in cauza, amplasate in interiorul parcelei, corelat



cu asigurarea acceselor carosabile si pietonale.

Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minimale de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv in parte va fi dimensionat conform prevederilor **Normativului P 132-93**.

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele din zona **IS** se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea. Consiliul Local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin **restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera si trotuare) pentru parcare, in special platforma DN1A , DJ 101 B, DC 157 si DC 159 .**

7.2.26. Spatii verzi : conform **art. 34** si **anexa nr. 6** din RGU.

Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea Regulamentului General de Urbanism, din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori, etc.

In vecinatatea monumentelor istorice, precum si in zonele de protectie ale acestora, realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in valoare a obiectivelor si ansamblurilor protejate.

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor, sau sa afecteze punerea in valoare a elementelor importante de plastica arhitecturala.

Valorile prevazute in **Anexa nr. 6** din RGU, privind suprafata spatiilor verzi, sunt considerate minimale si orientative ; in cazul situatiilor in care autorizarea construirii se va face dupa elaborarea si aprobarea PUZ si / sau PUD elaborat si aprobat conform legii, se vor respecta conditiile impuse prin aceste documentatii.

Conditiiile minimale impuse prin **anexa nr. 6** la RGU sunt valabile numai la autorizarea directa a constructiilor.

La autorizarea amenajarii spatiilor verzi se tine seama de regulile minimale stabilite in prezentul regulament la art. **10.1.1. - 10.1.6.**

7.2.27. Imprejmuiri : conform **art. 35** din RGU.

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate.

7.2.27.1. Imprejmuirile la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile privind amplasarea si conformarea lor putand fi stabilita prin regulamente ale Administratiei publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorita calitatii de participare la crearea peisajului rural, alaturi de constructiile pe care le protejaza, sau a caror parcela o delimiteaza.

7.2.27.2. Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se refera la zidurile despartitoare dintre constructiile cuplate sau insiruite, precum si la conditiile in care se realizeaza imprejmuirile gradinilor.

7.2.27.3. Imprejmuirile cu caracter temporar se aprobape durata executiei

Configuratia imprejmuirilor este determinata de o serie de factori urbanistici ca: pozitia pe parcela (la aliniament, laterale, posterioare), functiunea constructiei, caracteristicile cadrului natural si construit, modalitatile traditionale de construire a imprejmuirilor cu diverse tipologii, tendintele actuale de realizare a acestora rezultate in urma interferentelor culturale dintre civilizatia urbana, suburbana si rurala.

Elementele ce caracterizeaza imprejmuirile sunt :



elemente functionale (porti de acces carosabil si pietonal, ziduri sau panouri despartitoare, etc.) si **elemente formale** (inaltime, latime, materiale de constructie sau tip de plantatii, mod de realizare - in sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare).

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor, se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUZ si sau PUD), sau in cadrul PAC.

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor (art. 7.2.23)

7.2.27.4.Prezentul Regulament local de urbanism face urmatoarele recomandari de realizare a imprejmuirilor :

- Imprejmuirile spre aliniament vor fi de preferinta transparente, sau gard viu.
- Imprejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferinta opace. Inaltimea minima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 2 m.
- In zona protejata, imprejmuirile se autorizeaza cu avizul organismelor teritoriale competente.
- Se recomanda ca imprejmuirile cu caracter temporar sa fie realizate din materiale rezistente si bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale, sa fie vopsite in culori distincte de ale mediului ambiant.
- Toate tipurile de imprejmuiri pot purta panouri de reclama comerciala, in conditiile legii.



7.3. LM - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI Parter , P+1 , P+2

CAP. 1 GENERALITATI

7.3.1. Zone si subzone functionale :

LM Zona rezidentiala cu cladiri Parter, P+1, P+2 , cu subzonele :

LMr exclusiv rezidentiala de tip rural (locuinte si functiuni complementare)

LV exclusiv rezidentiala - case de vacanta pe malurile lacurilor ;

LP predominant rezidentiala (locuinte si functiuni compatibile) , - fronturile strazilor principale (pe DN 1A - zona politiei si pe DC 157 zona primariei

Pe plansele 2.a. si 2.b. nu s-au reprezentat grafic subzona **LP** - preponderent rezidentiala, deoarece incarcatura grafica ingreuna identificarea loturilor ;

7.3.2. Functiuni dominante : LM - locuire de tip rural pe parcele (locuinte individuale P, P+1, terenuri libere posibil de reparcelat pentru aceeasi functiune) .

7.3.3. Functiuni complementare

pe aceeasi parcela - I

pe parcele distincte - I

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIUNI

7.3.4. Utilizarile permise ale functiunilor

7.3.4.1. In subzona rezidentiala LM cladirile principale va fi de minimum 70% colorata cu gaben deschis pe planse ;

Locuire, ca activitate preponderanta, cladirile principale va fi de minimum 70%

Activitati compatibile cu locuirea in parte; aceste activitati se pot desfasura in conformitate cu reglementarile Consiliului Local. Ponderele activitatilor compatibile cu locuirea este de maximum 25 % din suprafata totala a cladirii in parte.

functiuni

LMr

complementare, zona

locuirea in cladirile

principale cu locuinte

compatibile cu

locuirea in parte.

a. Functiunile complementare locuirii la nivelul zonei locuintelor sunt urmatoarele

- servicii publice pentru deservirea zilnica si ocazionala a populatiei (invatamant primar si gimnazial, servicii de sanatate, comert, cultura , distractii etc.) ;
- spatii verzi, pentru joaca si agrement (recreere) ;
- strazi si alei carosabile, alei pietonale, parcaje si garaje (circulatie si stationare auto), pentru activitati cu caracter public ;
- alimentare cu apa (in sistem centralizat) ;
- alimentare cu energie electrica ; telecomunicatii ;
- evacuarea apelor uzate (canalizarea) in sistem centralizat sau individual ;
- salubritate si igiena urbana ;

b. Functiunile compatibile cu locuirea la nivelul zonei , sunt urmatoarele :

- servicii profesionale, sociale si personale, alte tipuri de servicii ;
- activitate conomice nepoluante si care nu necesita un volum mare de transporturi ;



c. Functiunile complementare locuirii la nivel de parcela sunt urmatoarele :

- depozitarea accesoriilor necesare exploatarii terenurilor , cresterii animalelor si a produselor agricole proprii ;
- adaposturi pentru animalele proprii gospodariei ;
- parcaje si / sau garaje pentru nevoi proprii ale gospodariei ;
- platforma amenajata pentru colectarea deseurilor menajere ;

d. Functiunile compatibile cu locuirea la nivelul parcelei , sunt urmatoarele :

- parcare si / sau garare (pana la maximum 5 autoturisme / parcela ;
- depozitare de marfuri (en gros) ;
- comert en - detail ;
- servicii ;
- activitati profesionale liberale, in conformitate cu actele normative in vigoare, inclusiv a celor emise de catre CLCB ;
- activitati de mica industrie , nepoluante si cu volum mic de trafic ;

7.3.4.2. In subzona LV - locuinte de vacanta pe malurile lacurilor nr. 7 si 8 din satul BUTIMANU si pe malurile lacului propus in satul BARBUCEANU (colorate pe planse cu galben inchis) :

Locuire exclusiva pe fiecare parcela in parte , dimensionata conform PUZ cu regulament aferent , avizat (inclusiv de Ministerul Turismului conform art. 212 din HGnr.31 /1996) si aprobat conform legii.

Se admit activitati complementare locuirii : spatii plantate cu rol estetic si de protectie, spatii pentru parcare, garare si stationare autovehicule obligatoriu pe parcela ; spatii de depozitare anexe locuintei de vacanta; accese rutiere ;

7.3.4.3. In subzona predominant rezidentiala - LP (in satul BUTIMANU, zona centrala, parcelele adiacente DN 1A , DC 157 - strazi rurale principale).

Locuire pe fiecare parcela in parte ; ponderea locuirii in cladirile principale va fi de minimum 50 % din suprafata desfasurata a fiecarei cladiri.

Activitati compatibile locuirii pe fiecare parcela cu locuinte in parte. Ponderea spatiului destinat activitatilor compatibile locuirii este de maximum 50 % din suprafata desfasurata a fiecarei cladiri in parte.

7.3.4.4. In subzonele LMr si LP sunt permise activitati complementare locuirii (comert, servicii, activitati productive nepoluante, turism ocazional, anexe, parcaje, garaje, spatii verzi, alei pietonale, lucrari edilitare, platforme gunoi); in subzona LV se admit toate functiunile care pot imbunatati deservirea locala a zonei : comert alimentar si nealimentar, alimentatie publica, echipare tehnico - edilitara , cai rutiere si pietonale si care nu diminuiaza calitatile naturale ale zonei , ori nu produc disconfort locuitorilor acesteia.

Se fac urmatoarele precizari cu privire la caracteristicile geometrice ale parcelelor pe care urmeaza a se autoriza construirea de locuinte :

- **Pentru a fi construibila, o parcela noua (zonele neconstruite) trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii :**

a) pentru parcelarile noi, suprafete de **minimum 150 mp** si front la strada de :

- **minimum 8,0 m** in cazul locuintelor insiruite (doua calcane laterale) ;
- **minimum 9,0 m** in cazul locuintelor cuplate (un calcan lateral, o fatada laterala) ;

g) pentru parcelarile noi, suprafete de **minimum 200 mp** si front la strada de **minimum 12,0 m** , in cazul locuintelor izolate.



h) in cazul parcelelor de colt, situate la intersectia a doua strazi, latimea minima a frontului la strada principala trebuie sa fie de **12,0 m** (in cazul locuintelor cuplate, cu un calcan), respectiv **15,0 m** (in cazul locuintelor cuplate cu patru fatade).

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

Pentru toate parcelele , **adancimea parcelei** , trebuie sa fie de minimum **12,0 m**.

In zonele cu parcelari existente, executate in timp cu respectarea altor prevederi privind suprafetele si dimensiunile minime ale parcelelor autorizarea executiei constructiilor noi se va face cu respectarea normelor de igiena si de protectie contra incendiilor.

7.3.5. Utilizari permise cu conditii :

7.3.5.1. In zona de protectie a monumentelor istorice incluse pe Lista aprobata de DMI in 1991, sunt necesare avize sau acorduri in conditiile specificate in **art. 4.7**.

7.3.5.2. In zonele expuse la riscuri naturale previzibile (eroziuni mari ale chiuvetei lacurilor si a albiilor paraurilor existente satul BARBUCEANU, zone de inundatii si mlastinire la satul UNGURENI, cauzare de paraul LUCIU - conform **art. 5.1**, cu respectarea prevederilor Legii nr.10 / 1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor.

7.3.5.3. Se admite construirea pe terenurile mentionate in **art. 10**, alin.2 din RGU, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (desecari, consolidari ale terenului, lucrari hidrotehnice pentru apararea malurilor si micșorarea proceselor de eroziune etc.) aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate, dupa caz.

7.3.5.4. In zona de protectie a drumurilor publice, a echipamentelor tehnico-edilitare, in zona de protectie pe baza normelor sanitare, in zona de protectie a malurilor si albiilor minore ale cursurilor de apa in zona de protectie a malurilor lacurilor situate pe teritoriul satelor BUTIMANU si BARBUCEANU, precum si a lucrarilor hidrotehnice - in conditiile obtinerii avizelor prevazute de legislatia in vigoare, de la organismele teritoriale interesate (AND pentru drumul national, Agentia de mediu, Consiliul Judetean - Directia de specialitate pentru drumurile judetene , institutiile care gestioneaza echipamente tehnico - edilitare etc.)

7.3.5.5. In zonele acoperite cu fond forestier si cuprinse in intravilan , cu conditia obtinerii avizelor de la institutia care gestioneaza fondul forestier (DIRECTIA SIVICA TARGOVISTE).

7.3.6. Interdictii temporare de construire :

Sunt valabile pana la elaborarea si aprobarea PUZ cu regulament aferent , conform legii , pentru urmatoarele situatii :

a. Pe toate parcelele situate in zona de protectie a monumentelor istorice (cladiri protejate si situri arheologice), listate deja si pentru cele care se vor introduce (posibil) pe o lista ulterioara intocmirii prezentului regulament.

b. Pe toate parcelele pentru care s-a indicat explicit interdictie temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism ulterioare RLU; vezi plansele " REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE " , numerele 2.1. si 2.2.

c. Pe parcelele adiacente chiuvetei lacului existent din satul BARBUCEANU , acolo unde s-au indicat lucrari hidrotehnice de protectie a malurilor ; in orice zona de locuit situata in vecinatatea albiilor majore ale suprafetelor acoperite de ape , pana la eliminarea riscurilor naturale previzibile.



d. Pe parcelele adiacente drumului national principal DN 1A , pentru respectarea zonei de siguranta si de protectie a drumului , conform H.G. nr. 36 / 1996 (anexa cu Delimitarea elementelor zonei drumurilor) ; se va elabora PUZ cu elemente de delimitare a zonei de siguranta si de protectie a drumului , conditii de aliniament si alinieri ale cladirilor , avizat si aprobat conform legii, in toate zonele neconstruite si introduse in intravilan cu destinatia "locuire si functiuni complementare"

7.3.7. Interdictii permanente de construire :

Locuinte in zonele expuse la riscuri tehnologice grave, precum si in zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura, conform **art. 5.2.**

In zonele cu grad ridicat de poluare a aerului, apei sau solului ;

Este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii - chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public.

Este interzisa autorizarea obiectivelor poluante sau care prezinta riscuri tehnologice.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea constructiilor, in functie de destinatia acestora, in cadrul localitatii se face conform **anexei nr. 1** din RGU.

7.3.8. Orientarea fata de punctele cardinale : conform **art. 17** si **anexa nr. 3** din RGU.

Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se va face in conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice in vigoare

Constructiile de locuinte vor fi orientate astfel incat, pentru cel putin jumatate din numarul incaperilor de locuit sa se respecte regula insoririi minime de 1 ¹/₂ h la solstitiul de iarna in cazul orientarii celei mai favorabile (sud).

Pentru obiective publice amplasate in zona de locuit, se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor publice si a birourilor.

7.3.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conform **art. 18** din RGU, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii si Ordinului nr. 50 / 1998 al Ministerului Transporturilor pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale .

Toate constructiile si amenajarile vor fi astfel amplasate incat sa nu afecteze buna desfasurare a circulatiei rutiere si pietonale pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta. Accesesele carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normativelor si standardelor tehnice specifice.

La amplasarea fata de drumurile publice , se respecta regulile stabilite la **art.6.1.1. - 6.1.7.** si **art.6.2.1.**

7.3.9.1. Amplasarea imprejmuirilor (limitele de proprietate) fata de zona aferenta DN 1A , si fata de DC 157 , DC 159 , se va face astfel incat sa nu afecteze zona strazii , definita la **art. 6.1.3.**

In conformitate cu aceleasi norme tehnice, profilul transversal al strazilor principale DN, DC , este conform regulilor stabilite la **art.6.1.7.** in cazul autorizarii directe; in cazul documentatiilor de urbanism aprobate ulterior RLU , profilele transversale ale strazilor , respecta PUZ aprobat cu regulament aferent.



7.3.9.2. Strazile secundare vor avea zona drumului de minimum 9,0 m , deci imprejuririle vor fi amplasate la minimum 4,50 m fata de axul strazii , conform **art.6.1.7.**

7.3.9.3. Amplasarea fata de drumul national principal DN 1A, se face conform PUZ cu regulament aferent elaborat si aprobat conform legii , in zona centrala si in zonele neconstruite (introduse ulterior in intravilan).

7.3.14. Amplasarea fata de aliniament : conform **art. 23** din RGU.

Fata de aliniament (definit ca linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat), constructiile pot fi amplasate, sau aliniate (alinierea constructiilor fiind definita ca linia conventionala care urmareste fronturile construite ale cladirilor), in urmatoarele situatii :

- **pe aliniament**, in cazul cand frontul construit existent se confunda cu linia de demarcatie a proprietatilor catre strada ;
- **retras de la aliniament**, in urmatoarele cazuri :
 - inscrierea in regimul de aliniere existent ;
 - largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei) ;
 - respectarea distantelor de protectie la drumurile publice ;
 - facilitarea crearii de pietze sau degajamente in preajma unor constructii cu circulatie pietonala intensa ;
 - obtinerea latimii minime a frontului la strada .

Distanta intre fronturile construite (de o parte si de alta a strazii) masurata pe orizontala nu trebuie sa fie mai mica decat inaltimea cladirii in cazul strazilor secundare.

Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile **art. 23** din RGU, este necesara elaborarea prealabila a unui PUZ, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent (in special zona centrala a satului BUTIMANU si zonele nestructurate introduse in intravilan).

7.3.15. Amplasarea in interiorul parcelei : conform **art. 24** din RGU.

Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor, (asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri la cel putin o fatada vitrata), a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau dictate de necesitati de conservare a specificului local privind tesutul urban si tipologia de amplasare a constructiilor.

Intre fatadele cu ferestre ale constructiilor situate pe aceeasi parcela se recomanda o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de **3,00 m**, pentru asigurarea respectarii normelor de insorire si de prevenire a incendiilor. Distanta minima de 3,00 m, necesara in situatia de mai sus, se majoreaza la **4,00 m** in cazul cand o locuinta se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente pe care se desfasoara activitati de productie sau servicii si la **6,00 m** in cazul cand o locuinta se amplaseaza fata de un calcan al unei unitati de productie existente pe parcela vecina.

Distanta minima admisa de Codul Civil intre fatadele cu ferestre si balcoane si limita proprietatii, ingradita sau nu, este de **1,90 m**.

In relatie cu limitele laterale ale parcelei, constructiile pot fi amplasate astfel :

- in regim izolat (cu retrageri fata de vecinatati)
- in regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei)
- in regim inchis, insiruite (cuplate la calcan, pe ambele limite laterale cu constructiile de pe parcelele invecinate)

Amplasarea in interiorul parcelei in cazul zonelor pentru care s-a introdus interdictie



temporara de construire pana la aprobarea PUZ cu Regulament aferent , se respecta regulile instituite prin aceasta documentatie.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.3.16. Accese carosabile : conform **art. 25** si **anexa nr. 4** din RGU.

Pentru a fi construabila, o parcela trebuie sa aiba acces la un drum public sau privat, direct sau prin servitute de trecere instituita asupra unei parcele vecine.

Caracteristicile acceselor carosabile vor fi adaptate naturii si importanței funcțiunii pe care o servesc. In consecinta , ele se amenajeaza astfel incat sa impiedice cel mai mic risc posibil pentru circulatie.

Accesele trebuie indepartate, cat mai mult posibil, de intersectii.

Numarul acceselor pe acelasi drum sa fie cat mai mic.

Pentru o parcela alaturata mai multor drumuri, accesul la drumul cu traficul cel mai mare poate fi interzis.

In cazul drumurilor cu circulatie intensa, accesul la acestea a unei suite de parcele se poate prelua printr-un drum local (in mod special pentru parcelele adiacente DN 1A).

Caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind proiectarea si executia acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatiei persoanelor cu mobilitate redusa.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

7.3.16.1. Caracteristicile acceselor carosabile, conform destinatiei, structurii functionale si capacitatii constructiei, trebuie sa corespunda prevederilor **anexei nr.4** din RGU,(pct. 4.11.1)

Pentru locuintele pe loturi cu acces propriu se vor asigura :

- accese carosabile pentru locatari ;
- accese carosabile pentru colectarea deseurilor menajere si pentru mijloacele de stingere a incendiilor ;
- alei semicarosabile in interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum **25,00 m** si latime de **minimum 3,50 m**, iar cele cu lungimi **mai mari de 25,00 m** vor fi prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere ;
- in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locala (fundaturi) cu o singura banda de circulatie de **3,50 m latime** pentru lungimi de **pana la 30,00 m**, sau cu minimum doua benzi de circulatie (7,00 m), cu trotuar cel putin pe o latura, supralargiri pentru manevre si intoarcere, pentru lungimi de **pana la 100,00 m**.

Accesul carosabil pe doua parcele vecine trebuie sa fie, de regula, alaturate limitei de vecinatate.

7.3.16.2. Constructiile de pe suprafata parcelei trebuie sa fie astfel amplasate incat sa permita accesul autovehiculelor in curtea din spatele cladirii, in cazul in care aceasta are suprafata mai mare de **40,00 mp**, la garajele si parcajele amenajate pe parcela. Dimensiunile minime ale spatiului liber necesar sunt **2,80 m latime si 3,50 m inaltime**.

7.3.16.3. Asigurarea accesului autospecialelor de interventie , se asigura conform celor stabilite la **art.7.1.3**.

7.3.17. Accese pietonale : conform **art. 26** din RGU.

Pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute accese pentru pietoni, concepute si realizate corespunzator caracteristicilor acestor constructii. Caile pietonale, dispuse si alcatuite structural, in functie de caracterul functional, si conditiile locale,



sunt de mai multe categorii si anume : trotuare pentru circulatie curenta, alei pietonale cu trasee independente de circulatia carosabila, strazi pietonale, pietonale.

Caile si accesele pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitia de baza, (ansambluri de constructii sau dotari), sau pot constitui obiective independente.

Fiecare parcela trebuie sa aiba asigurate conditii pentru accesul persoanelor din spatiul pietonal al strazii, fie direct prin aliniamentul parcelei, fie indirect prin servitute de trecere instituita asupra unor parcele vecine. In cazul autorizarii directe se respecta regulile minimale stabilite la **art.7.2.**

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

7.3.18. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : conform **art. 27** din RGU.

Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de posibilitatile de racordare de noi consumatori la retelele tehnico-edilitare existente.

7.3.18.1. In cazul in care asigurarea cu apa potabila se face din fantani publice si individuale , la emiterea autorizatiei de construire , se vor respecta regulile stabilite la **art.8.1.2.** si **art. 8.6.**

7.3.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare : conform **art. 28** din RGU si **art.8.2.**

Realizarea de retele noi, extinderi sau mariri de capacitate ale retelelor edilitare publice se autorizeaza dupa obtinerea de catre investitor sau beneficiar a avizelor autoritatilor administratiei publice centrale de specialitate si a serviciilor publice descentralizate in judet, precum si de catre regiile de specialitate .

In vederea realizarii lucrarilor respective este necesara fundamentarea, in cadrul documentatiilor de specialitate, a anumitor masuri privind interzicerea constructiilor noi si stabilirea servitutilor, pentru acele portiuni din terenurile proprietate privata unde urmeaza sa se realizeze retelele tehnico-edilitare, in cazurile in care din studiile de prefezabilitate aprobate rezulta imposibilitatea rezolvarii acestora pe teren apartinand domeniului public.

7.3.19.1. Conditii de amplasare a lucrarilor edilitare subterane in zona strazilor sunt cele stabilite la **art.8.3.1. pct a.1. - a.5.**

7.3.19.2. Zonele de protectie pe baza normelor sanitare a sistemelor de alimentare cu apa , sunt cele stabilite la **art. 8.5.1.**

7.3.19.3. Sistemele de evacuare a apelor uzate , se realizeaza in conditiile **art.8.7.**

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

7.3.21. Parcelarea : conform **art. 30** din RGU.

In functie de terenul disponibil si de configuratia tesutului urban specific localitatii si zonei, constructiile de locuinte vor putea fi amplasate pe teren, in regim inchis (insiruite), izolate sau cuplate.

Noile parcele, pentru constructii in regim inchis vor avea suprafata minima **150 mp** si front la strada de minimum **8 m**, iar pentru constructii izolate sau cuplate suprafata minima va fi de **200 mp** cu front la strada de minimum **12 m**.

Pentru obtinerea unui tesut urban coerent si asigurarea confortului de locuire, adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea sa.

In zonele cu parcelari existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevazute in prezentul regulament, autorizarea executarii constructiilor noi se va face cu respectarea normelor de igiena si de protectie impotriva incendiilor. Astfel, frontul



la strada va fi de **minim 6 m** in cazul locuintelor insiruite (doua calcane laterale), de **minim 9 m** in cazul locuintelor cuplate (un calcan lateral, o fatada laterala) si de **minim 12 m** in cazul locuintelor izolate (patru fatade).

Prevederile alin. (2) si (3) ale **art. 30** din RGU fixeaza conditiile minimale (dimensiuni si suprafata) pentru realizarea parcelarii cu referire directa la functiunea de locuire.

Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii si / sau unor constructii cu alte destinatii decat locuinta , dar integrate in zona de locuit, se recomanda intocmirea altor documentatii de urbanism (PUZ si Regulament aferent, PUD), avand in vedere complexitatea functionala a acestor constructii.

La autorizarea directa a unei constructii cu destinatia locuire , sau a unor functiuni complementare si / sau compatibile cu locuirea , se vor respecta regulile stabilite la **art. 9.1. - 9.7.**

7.3.22. Inaltimea constructiilor : conform **art. 31** din RGU.

a. Regimul de inaltime a noilor constructii (P, P+1, P+2) va respecta, in principiu inaltimea medie a cladirilor invecinate si caracterul zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate (amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii).

b. In cazuri speciale inaltimea constructiilor se stabileste prin PUZ sau PUD, pe baza analizei situatiilor distincte, in corelare cu parametri care definesc conditiile concrete de construibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent, respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistica, asigurarea functionalitatii constructiilor in concordanta cu destinatia lor, asigurarea compatibilitatii functionale cu functiunea dominanta a zonei in care sunt amplasate, analiza impactului asupra sistemelor de circulatie si stationare, asupra capacitatii retelelor edilitare din zona, respectarea cerintelor tehnice de securitate, stabilitate si siguranta in exploatare pentru constructia respectiva si pentru constructiile invecinate).

c. In zonele in care autorizarea construirii se face dupa PUZ cu Regulament aferent aprobat conform legii si PUD , inaltimea constructiilor este cea impusa de aceste documentatii.

7.3.23. Aspectul exterior al constructiilor : conform **art. 32** din RGU.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine functiunii acestora , nu depreciaza aspectul si valoare arhitectural-urbanistica a zonei, nu altereaza calitatile sitului si valorile de patrimoniu.

7.3.24. Procentul de ocupare a terenului : conform **art. 15** si **anexa nr.2** din RGU.

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata construita la sol a cladirilor si suprafata terenului considerat : **$POT = SC / ST \times 100$** .

Procentul maxim de ocupare a terenului este un instrument urbanistic important. El este utilizat in planificarea localitatilor pentru limitarea ocuparii excesive cu constructii a terenurilor si realizarea de spatii plantate.

Procentul maxim de ocupare a terenului se calculeaza in limita parcelei propuse pentru realizarea constructiei, tinand seama de amplasamentul acesteia in cadrul zonei cu o functiune dominanta traditionala, caracterizata de tipologia tesutului urban si conformare spatiala proprie, sau cu o functiune stabilita prin PUG.

a. Procentul de ocupare a terenului (POT) in zonele cu constructii noi va fi de **maximum 30 %** .

b. In subzona predominant rezidentiale **LP** , **POT maximum 40 %** ;

c. Procentul de ocupare al terenului pe parcelele ocupate cu locuinte in zona centrala se stabileste prin PUZ cu Regulament aferent aprobat conform legii.



Depasirea procentului maxim de ocupare a terenului (POT) prestabilit se poate face prin PUZ sau PUD aprobat, cu justificarea imposibilitatii respectarii POT.

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

7.3.25. Parcaje : conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU.

Pentru un amplasament dat, destinatia, configuratia, dimensiunea si capacitatea unei constructii noi se vor stabili tinand seama de obligativitatea asigurarii spatiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente constructiei in cauza, amplasate in interiorul parcelei, corelat cu asigurarea acceselor carosabile si pietonale.

Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minimale de asigurare a locurilor de parcare.

Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv in parte va fi dimensionat conform prevederilor **Normativului P 132-93.**

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

Calculul necesarului de parcaje / garaje se face prin cumularea necesarului pentru fiecare tip de functiune in parte : pentru locuinte minimum un loc de parcare / garare pentru fiecare unitate de locuit ; pentru fiecare din celelalte functiuni complementare sau compatibile necesarul se stabileste in conformitate cu actele normative in vigoare (P 132-93)

Garajele se pot realiza pe parcela, fie la partea inferioara a cladirii, fie in cladiri anexa, provizorii sau durabile.

7.3.26. Spatii verzi : conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU.

Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea Regulamentului general de urbanism, din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori, etc.

In vecinatatea monumentelor istorice, precum si in zonele de protectie ale acestora, realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in valoare a obiectivelor si ansamblurilor protejate.

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor.

Amplasarea pomilor in plantatiile de aliniament pentru DN 1A in zona centrala se stabilesc prin PUZ cu Regulament aferent elaborat si aprobat conform legii.

Amplasarea pomilor in plantatiile de aliniament se va face cu respectarea Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 47 / 1998 , pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale - Capitolul 5 si cu respectarea regulilor de la **art.10.1.6.**

In subzona **LV pentru care s-a instituit protectie peisagistica si ecologica** , se respecta regulile de la **art.10.1.2.**

Valorile prevazute in **Anexa nr. 6** din RGU, privind suprafata spatiilor verzi, sunt considerate **minimale si orientative.**

Realizarea spatiilor plantate cu caracter de agrement nu este obligatorie pe parcelele de locuinte , dar in situatii deosebite se poate impune, prin Certificatul de Urbanism, organizarea unor spatii plantate care sa raspunda anumitor cerinte urbanistice, cum ar fi :

- Necesitatea sustinerii unui cap de perspectiva cu plantatie;
- Necesitatea evidentierii si protejarii unor exemplare dendrologice deosebite prin forma, dimensiuni, specie, mod de acimatizare care exista pe parcela;
- Necesitatea asigurarii unui anumit tip de plantatie catre strada, intre aliniamentul parcelei si cladirea principala, sau catre incintele semipublice;
- Necesitatea realizarii unor imprejmuiri din material dendrofloricol;



- Necesitatea de a corecta prin plantatie anumite aspecte neplacute ale peisajului rural.

7.3.27. Imprejmuiri : conform art. 35 din RGU.

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate.

7.3.27.1. Imprejmuirile la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile privind amplasarea si conformarea lor putand fi stabilita prin regulamente ale Administratiei publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorita calitatii de participare la crearea peisajului urban sau rural, alaturi de constructiile pe care le protejaza, sau a caror parcela o delimiteaza.

7.3.27.2. Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se refera la zidurile despartitoare dintre constructiile cuplate sau insiruite, precum si la conditiile in care se realizeaza imprejmuirile gradinilor.

7.3.27.3. Imprejmuirile cu caracter temporar se aproba in cazul santierelor de constructii, al santierelor arheologice, etc.

Configuratia imprejmuirilor este determinata de o serie de factori urbanistici ca: pozitia pe parcela (la aliniament, laterale, posterioare), functiunea constructiei, caracteristicile cadrului natural si construit, modalitatile traditionale de construire a imprejmuirilor cu diverse tipologii, tendintele actuale de realizare a acestora rezultate in urma interferentelor culturale dintre civilizatia urbana, suburbana si rurala.

Elementele ce caracterizeaza imprejmuirile sunt : **elemente functionale** (porti de acces carosabil si pietonal, ziduri sau panouri despartitoare, etc.) si **elemente formale** (inaltime, latime, materiale de constructie sau tip de plantatii, mod de realizare - in sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare).

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor, se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUD), sau in cadrul PAC.

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor (**art. 7.3.23**)

Prezentul Regulament local de urbanism face urmatoarele recomandari de realizare a imprejmuirilor in zonele de locuit :

- Imprejmuirile spre aliniament vor fi de preferinta transparente. Exceptiile pot fi datorate cladirilor (obiective speciale) sau modului traditional de realizare a acestora.

- Imprejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferinta opace. Inaltimea minima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 2 m.

- In zona protejata peisagistic si ecologic, imprejmuirile se autorizeaza cu avizul organismelor teritoriale competente la faza PUZ cu Regulament aferent;

- Se recomanda ca imprejmuirile cu caracter temporar sa fie realizate din materiale rezistente si bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale, sa fie vopsite in culori distincte de ale mediului ambiant.

- Toate tipurile de imprejmuiri pot purta panouri de reclama comerciala, in conditiile legii.



7.4. I - ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE, DE DEPOZITARE SI TRANSPORT

CAP. 1 GENERALITATI

7.4.1. Zone si subzone functionale :

I Zona de unitati industriale, de depozitare si transport cuprinde incinte existente ale fostelor CAP - ri care sunt in conservare si care prin amplasamentul lor (apropierea de zona de locuit) nu mai pot primi activitati agrozootehnice.; zona mai cuprinde si alte activitati cu caracter industrial si prestari de servicii industriale integrate in zona de locuit si ocupand 100 % o parcela (ex : atelier de tamplarie, moara etc), fara sa afecteze calitatea mediului; o a treia categorie o reprezinta functiuni compatibile cu zona de locuit.

7.4.2. Functiuni dominante : I - unitati industriale, de depozitare si transport -, mori comerciale, confectii metalice , exploatarea, depozitare si prelucrarea lemnului, activitati pentru depozitarea si prelucrarea produselor agricole si piscicole din zona .

7.4.3. Functiuni complementare admise :

Pe aceeasi parcela - **IS, A, SP, GC, TE, Cr** (administratie, comert, alimentatie publica, jocuri si distractii, prestari servicii, circulatie si transporturi, aprovizionare cu materii prime, alimentare cu energie electrica, apa, canalizare-evacuare ape uzate, alimentare cu energie termica si gaze naturale, colectare si neutralizare deseuri menajere si industriale, functiunea ecologica-spatii verzi aferente si de protectie).

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

7.4.4. Utilizari permise ale terenurilor si constructiilor :

Utilizarile permise pentru terenurile si constructiile din zona functionala I sunt **I** si **IS (prestari de servicii)**, pentru care s-a eliberat Autorizatia de Mediu (AM), precum si alte functiuni complementare.

7.4.5. Utilizari permise cu conditii :

7.4.5.1. In zonele expuse la riscuri naturale : zone inundabile, precum si pe terenurile cu umiditate ridicata (parcelele adiacente albiilor majore ale retelei hidrografice existente - conform **art. 5.1.**, cu respectarea prevederilor Legii nr.10 / 1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor.

7.4.5.2. Se admit constructii pe terenurile mentionate in **art. 10**, alin.(2) din RGU, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (desecari, consolidari ale terenului, lucrari hidrotehnice specifice pentru consolidarea malurilor etc.) aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate, dupa caz.

7.4.5.3. In zona de protectie a drumurilor publice si a echipamentelor tehnico-edilitare, in zona de protectie a malurilor oglinzilor de apa si a albiilor minore ale cursurilor de apa, precum si a lucrarilor hidrotehnice - in conditiile obtinerii avizelor prevazute de legislatia in vigoare.

7.4.6. Interdictii temporare de construire :

Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare(fostele incinte ale CAP aflate in conservare) - pana la elaborarea si



aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD), care sa stabileasca : **modul de schimbare a parametrilor urbanistici** (functiuni, suprafata totala de teren, suprafata de teren ocupata de functiunile industriale, suprafata de teren ocupata de functiunile complementare, volumul transporturilor, densitatea construirii) in zona functionala respectiva, in conformitate cu prevederile PUG si cu motivele care pot genera schimbarile (necesitati de modificare a tehnologiei, necesitati de protectie a mediului, necesitatea eliminarii disfunctionalitatilor urbanistice, divizari rezultate din schimbarea formei de proprietate sau alte motivatii tehnice, cerinte ale actelor normative, aparitia si amplasarea functiunilor complementare admise); **implicatiile urbanistice ale masurilor de protectie a mediului, reglementarile de interventie pentru modificarea parametrilor urbanistici, modul de amplasare si forma generala a constructiilor, conditiile specifice de organizare a circulatiei, a retelelor edilitare si tehnologice.**

Terenurile cu interdictie temporara de construire sunt cele evidentiate in plansele nr. 2.a. si 2.b. " Reglementari urbanistice - zonificare". Pe langa acestea mai pot fi identificate si alte situatii deosebite in care, prin Certificatul de Urbanism, se vor impune conditiile de autorizare si, eventual, necesitatea elaborarii altei documentatii de urbanism.

7.4.7. Interdictii permanente de construire :

In zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform **art. 5.1.**

In zonele expuse la riscuri tehnologice grave, precum si in zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura, conform **art. 5.2.**

Industrie alimentara in zonele cu grad ridicat de poluare.

Este interzisa orice constructie sau amenajare care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public.

Este interzisa autorizarea obiectivelor cu grad ridicat de poluare, sau care prezinta riscuri tehnologice grave.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea constructiilor, in functie de destinatia acestora, in cadrul localitatii se face conform anexei nr. 1 din RGU.

7.4.8. Orientarea fata de punctele cardinale : conform **art. 17** si **anexa nr. 3** din RGU.

Igiena si confortul urban se realizeaza atat prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural prin orientarea corecta a constructiilor conform cerintelor functionale, cat si prin evitarea amplasarii constructiilor unele in raport cu altele astfel incat sa se umbreasca reciproc.

Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se va face in conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice in vigoare, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor publice si a birourilor.

7.4.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conform **art. 18** din RGU, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii si in conformitate cu Normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale, anexa la Ordinul nr. 50 / 1998 al Ministerului Transporturilor, acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice.



Prin amplasare si functionare ele nu vor afecta buna desfasurare a circulatiei rutiere si pietonale pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta ; se respecta regulile stabilite la **art. 6.1.**

Accesele carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normativelor si standardelor tehnice specifice.

In acest context este interzisa amplasarea in spatiile publice a urmatoarelor constructii si amenajari :

- Parcaje pentru orice tip de autovehicul a carui stationare este determinata de folosinta industriale;
- Amenajari necesare accesului autovehiculelor normale sau speciale in incintele industriale;
- Amenajari necesare accesului pietonilor in incintele industriale ;
- Retele de utilitati tehnologice (subterane si aeriene) care apartin societatilor industriale, indiferet de proprietate.

7.4.14. Amplasarea fata de aliniament : conform **art. 23** din RGU.

Fata de aliniament (definit ca linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat), constructiile pot fi amplasate, sau aliniate (aliniera constructiilor fiind definita ca linia conventionala care urmareste fronturile construite ale cladirilor), in urmatoarele situatii :

- **pe aliniament**, in cazul cand frontul construit existent se confunda cu linia de demarcatie a proprietatilor catre strada ;
- **retras** de la aliniament.

Amplasarea constructiilor destinate activitatilor industriale fata de aliniamentul parcelei industriale se face tinand cont de urmatoarelor conditii specifice :

- Necesitatile functionale ale drumurilor publice si ale strazilor ;
- Asigurarea gabaritului minimal al caii de circulatie, inclusiv al rezervei de dezvoltare ;
- Realizarea unei compozitii volumetrice armonioase a cladirilor spre domeniul public, inclusiv prin alinierea constructiilor noi cu cladirile de pe parcelele vecine ;
- Asigurarea distantelor minime de protectie a celorlalte activitati fata de factorii potentiali de risc si / sau de poluare ;

Rezolvarea cerintelor functionale, inclusiv a celor auxiliare activitatii industriale, cum ar fi parcaje, garaje, accese etc., pe suprafata parcelei fara a greva domeniul public.

Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile **art. 23** din RGU, se va impune prin Certificatul de Urbanism elaborarea prealabila a unui PUZ, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

7.4.15. Amplasarea in interiorul parcelei : conform **art. 24** din RGU.

Amplasarea in interiorul parcelei industriale a constructiilor necesare activitatii proprii (cladiri, retele tehnologice, instalatii, circulatii) se face astfel incat sa se asigure :

- Respectarea distantelor minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice, conform actelor normative specifice ;
- Includerea in interiorul parcelei a tuturor spatiilor de protectie impotriva riscurilor tehnologice, fara a determina servituti de risc tehnologic pe parcelele vecine. Prin exceptie, daca apar astfel de servituti, acestea se vor consemna in cartile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune si vor fi luate in considerare la orice autorizare ulterioara ;
- Asigurarea suprafetelor minime pentru amenajarea functiunilor industriale auxiliare



- Asigurarea coerenței fluxurilor tehnologice astfel încât să se asigure delimitarea și separarea acceselor și a circulației în interiorul parcelei industriale pentru circulația pietonală, pentru circulația carosabilă (autoturisme, autospeciale), pentru calea ferată industrială.
- În zona funcțională I este interzisă realizarea construcțiilor pe limitele parcelei. Excepțiile vor face obiectul altei documentații de urbanism (PUZ cu regulament, PUD) aprobate.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.4.16. Accese carosabile : conform **art. 25** și **anexa nr. 4** din RGU și **art.7.1.** RLU

Accesul autovehiculelor pe parcelele cu destinația I (autoturisme, vehicule de transport greu, vehicule speciale sau agabaritice), constituit din platforme de staționare și manevră, va fi realizat în totalitate în afara spațiului public, pe suprafața parcelei în cauză, astfel încât să evite cel mai mic risc posibil pentru circulație.

Fiecare parcelă industrială trebuie să aibă asigurate condiții pentru accesul autovehiculelor direct din spațiul carosabil al unui drum public.

Poziția accesului pe aliniamentul parcelei se va stabili în funcție de intensitatea traficului pe artera de acces, intensitatea traficului necesar activității propriu-zise, de specificul gabariturii vehiculelor, de modul de rezolvare a circulației interioare incintei, și de necesitatea funcțională de a avea unul sau mai multe accese auto pe parcelă.

Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele vecine.

Accesul autovehiculelor pe parcelă trebuie să se facă astfel încât traversarea spațiilor publice pietonale să aibă o lungime minimă.

În cazul unei parcele cu mai multe aliniamente accesul din drumul cu traficul cel mai mare poate fi interzis.

Accesele trebuie îndepărtate, cât mai mult posibil, de intersecții.

Caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și executia acestora, privind dimensionarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă.

Accesele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

În cazul în care accesul autovehiculelor pe parcelă industrială se realizează de către beneficiarul activității, prin largirea spațiului public de circulație carosabilă, Consiliul local va stabili dacă este necesară cedarea de către proprietarul parcelei industriale a spațiului echivalent din această, în scopul întregirii spațiului public afectat.

7.4.17. Accese pietonale : conform **art. 26** din RGU și **art.7.2** din RLU

Fiecare parcelă industrială trebuie să aibă asigurate condiții pentru accesul persoanelor din spațiul public pietonal.

Accesul persoanelor pe parcelă cu destinația I se va realiza în totalitate pe suprafața parcelei în cauză, în afara spațiului public și se compune din spații de preluare a fluxurilor maxime de intrări-iesiri la ora de vârf, spații de staționare-inregistrare, spații de paza și control.

Accesul persoanelor pe parcelă cu destinația I se va face direct din spațiul public pietonal, alăturat sau separat de accesul carosabil (în funcție de mărimea fluxurilor celor două tipuri de circulație), separat de accesul de cale ferată.

Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele vecine pentru accesul persoanelor la o parcelă cu destinația I.

Amenajările speciale ale spațiului public pentru circulația pietonală, destinate



accesului in incintele industriale (trecei la nivel, pasarele, tuneluri, podete, balustrade de protectie etc.) se stabilesc si se realizeaza de Administratia locala, care poate impune contributia financiara a beneficiarilor activitatilor industriale.

Caile si accesele pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitia de baza, sau pot constitui obiective independente.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

7.4.18. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : conform **art. 27** din RGU.

Racordarea obiectivelor din zona I la retelele tehnico-edilitare existente se va face in felul urmat :

- In urma studiilor de reabilitare si redimensionare a fiecarui tip de echipament in parte, avizate si aprobate conform legii.
- In urma avizelor care demonstreza posibilitatea tehnica si de utilizare pentru racordarea la retelele tehnico-edilitare existente.
- Retelele tehnico-edilitare de orice natura, situate in spatiul public din teritoriul intravilan, precum si racordurile de la acestea la retelele interioare vor fi realizate subteran.
- Este interzisa racordarea obiectivelor industriale noi sau amplificarea consumurilor pentru obiectivele existente in cazul in care acestea prejudiciaza consumurile autorizate ale utilizatorilor existenti.

Aprovizionarea si alimentarea cu combustibil se va realiza in conformitate cu avizul Autoritatii pentru protectia Mediului.

In situatia in care nu exista sistem centralizat pentru alimentarea cu apa , beneficiarii activitatilor de tip I , vor amenaja **sisteme proprii de asigurare cu apa potabila si rezerva pentru incendiu, conditie fara de care, nu vor primi autorizatia de construire.**

7.4.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare : conform **art. 28** din RGU si **art.8.2.**

In vederea realizarii lucrarilor respective este necesara fundamentarea, in cadrul documentatiilor de specialitate, a anumitor masuri privind interzicerea constructiilor noi si stabilirea servitutilor, pentru acele portiuni din terenurile proprietate privata unde urmeaza sa se realizeze retelele tehnico-edilitare, in cazurile in care din studiile de prefizabilitate aprobate rezulta imposibilitatea rezolvarii acestora pe teren apartinand domeniului public.

7.4.20. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare : conform **art. 29** din RGU si **art.8.4.** din RLU.

Retelele tehnico-edilitare aflate in serviciul public sunt proprietate publica a statului sau a comunei, indiferent de modul de finantare, iar construirea si intretinerea acestora constituie lucrari de utilitate publica.

Retelele de alimentare cu energie electrica, telecomunicatii, gaze fac parte din sistemul national si sunt proprietate publica a statului.

Retelele de apa, canalizare, alaturi de drumuri si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei.

Lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar si se executa in urma obtinerii avizului autoritatii administratiei publice specializate.

Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelelor edilitare publice existente, precum si executarea drumurilor de acces se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul local.



Lucrarile edilitare astfel realizate trec in proprietatea publica si se administreaza potrivit legii.

Fac exceptie de la prevederile alin. (1) al **art. 29** din RGU retelele edilitare si drumurile situate pe parcele proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice, aflate in serviciul exclusiv al acestora, asigurand legatura de la punctul de racordare cu retelele si drumurile publice pana la bransamentele si racordurile la cladirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privata daca sunt finantate in totalitate de investitorii privati interesati, iar autoritatile administratei publice locale stabileste ca nu se justifica utilizarea publica .

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

7.4.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU.

Prevederile alin. (2) si (3) ale **art. 30** din RGU fixeaza conditiile minimale (dimensiuni si suprafata) pentru realizarea parcelarii cu referire directa la functiunea de locuire. Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii si / sau unor constructii cu alte destinatii decat locuinta se recomanda intocmirea altor documentatii de urbanism (PUZ si Regulament, PUD), avand in vedere complexitatea functionala a acestor constructii.

Crearea de parcele industriale noi se face prin ocuparea teritoriului cu destinatia I din PUG, sau prin impartirea incintelor existente ca urmare a schimbarii pariale sau totale a regimului de proprietate al detinatorului.

Parcelele industriale create trebuie sa respecte in totalitate reglementarile pentru zona functionala I.

In cazul in care aplicarea reglementarilor specifice zonei functionale I si a actelor normative in vigoare conduce la imposibilitatea impartirii unei incinte existente, parcela in cauza ramane proprietate in indiviziune. Iesirea din indiviziune nu se poate face decat daca se modifica conditiile ce obliga la acest mod de coexistenta.

7.4.22. Inaltimea constructiilor : conform art. 31 din RGU.

7.4.22.1. Inaltimea maxima a constructiilor industriale se stabileste prin PUZ cu regulament aferent sau PUD, pe baza analizei situatiilor distincte, in corelare cu parametri care definesc conditiile concrete de constructibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent, respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistica, asigurarea functionalitatii constructiilor in concordanta cu destinatia lor, asigurarea compatibilitatii functionale cu functiunea dominanta a zonei in care sunt amplasate, analiza impactului asupra sistemelor de circulatie si stationare, asupra capacitatii retelelor edilitare din zona, respectarea cerintelor tehnice de securitate, stabilitate si siguranta in exploatare pentru constructia respectiva si pentru constructiile invecinate).

7.4.23. Aspectul exterior al constructiilor : conform art. 32 din RGU.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine functiunii acestora , nu depreciaza aspectul si valoare arhitectural-urbanistica a zonei, nu altereaza calitatile sitului si valorile de patrimoniu .

7.4.24. Procentul de ocupare a terenului : conform art. 15 si anexa nr.2 din RGU.

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata construita la sol a cladirilor si suprafata terenului considerat : **POT = SC / ST x 100.**

In zona functionala I, procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea conditiilor de amplasare a constructiilor conform **art. 7.4.8. - 7.4.17.**



Pentru obiectivele industriale existente nu este prevazut un procent maxim de ocupare a terenului, iar pentru cele noi procentul maxim de ocupare a terenului in limita parcelei respective se stabileste prin studiu de fezabilitate.

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

7.4.25. Parcaje : conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU.

7.4.25.1. Pentru un amplasament dat, destinatia, configuratia, dimensiunea si capacitatea unei constructii noi se vor stabili tinand seama de obligativitatea asigurarii spatiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente constructiei in cauza, amplasate in interiorul parcelei, corelat cu asigurarea acceselor carosabile si pietonale.

Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minimale de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv in parte va fi dimensionat conform prevederilor Normativului **P 132-93**.

Spatiile de parcare / garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera si trotuare) pentru parcare.

7.4.25.2. Pentru fiecare parcela industriala este obligatorie asigurarea, pe suprafata acesteia, a conditiilor pentru parcare / gararea si / sau stationarea autovehiculelor de orice tip aflate in proprietatea sau utilizarea unitatii industriale, a celor care participa la procesul tehnologic (aprovizionare si desfacere), a celor ale angajatilor si / sau delegatilor.

Dimensionarea numarului de locuri de parcare, garare si stationare diferentiate pe criterii de gabarit, cat si a spatiilor de manevra si acces se stabilesc conform normativelor in vigoare si **anexei nr. 5** la HG 525 / 1996.

7.4.26. Spatii verzi : conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU.

Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea Regulamentului General de Urbanism, din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori, etc.

7.4.26.1. Valorile prevazute in **Anexa nr. 6** din RGU, privind suprafata spatiilor verzi, sunt considerate **minimale si orientative**.

Pe fiecare parcela din zona functionala **I** este obligatorie amenajarea unor suprafete plantate de **minimum 20 %** din suprafata parcelei, in care este inclusa si plantatia de protectie desfasurata pe limitele parcelei.

7.4.27. Imprejmuiri : conform art. 35 din RGU.

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate.

7.4.27.1. Imprejmuirile la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile privind amplasarea si conformarea lor putand fi stabilita prin regulamente ale Administratiei publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorita calitatii de participare la crearea peisajului urban sau rural, alaturi de constructiile pe care le protejaza, sau a caror parcela o delimiteaza.

7.4.27.2. Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si protectie a proprietatii.

7.4.27.3. Imprejmuirile cu caracter temporar se aproba in cazul santierelor de constructii, al santierelor arheologice, etc

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor, se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUZ, PUD), sau in cadrul PAC.

7.5. A - ZONA DE UNITATI AGRICOLE SI PISCICOLE

CAP. 1 GENERALITATI

7.5.1. Zone si subzone functionale :

A Zona de unitati agricole si piscicole cuprinde unitatile de productie agricole si piscicole, situate pe teritoriul localitatilor sau ca trupuri izolate pe teritoriul administrativ al comunei (salase, saivane, etc.); in cazul comunei BUTIMANU , functiunea este reprezentata prin : o ferma "AVICOLA" si doua unitati piscicole pe teritoriul satului BUTIMANU , o Ferma Zootehnica cu un numar redus de capete de bovine pe teritoriul satului LUCIANCA si in satul BARBUCEANU o ferma sericicola , actualmente in conservare.

7.5.2. Functiuni dominante : A - unitati de productie agricole si piscicole

7.5.3. Functiuni complementare admise :

Pe aceeasi parcela - IS, SP, GC, TE, CCr (administratie, grupuri sociale, prestari servicii pentru agricultura, circulatie si transporturi, alimentare cu energie electrica, apa, canalizare-evacuare ape uzate, gaze naturale, colectare si neutralizare deseuri menajere si agricole, functiunea ecologica-spatii verzi aferente si de protectie).

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

7.5.4. Utilizari permise pentru terenuri si cladiri :

Toate activitatile componente ale functiunii dominante pentru care s-a eliberat Autorizatia de Mediu (obiective noi, lucrari de modernizare, intretinere, salubritate), precum si alte functiuni complementare .

7.5.5. Utilizari permise cu conditii :

In zonele expuse la riscuri naturale (eroziuni, zone inundabile) - conform **art. 5.1.**, cu respectarea prevederilor Legii nr.10 / 1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor.

In incinta Fermei "AVICOLA" , se autorizeaza constructii noi si / sau extinderi, dupa elaborarea documentatiei de descarcare de sarcina istorica si avizul institutiilor competente , conform **art. 4.7.**, dat fiind situl arheologic localizat in aceasta incinta si insuficient cercetat

Se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate in **art. 10** din RGU, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (desecari, consolidari ale malurilor, etc.) aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate, dupa caz.

In zona de protectie a drumurilor publice si a echipamentelor tehnico-edilitare, in zona de protectie a malurilor lacurilor si albiilor minore ale cursurilor de apa, precum si a lucrarilor hidrotehnice - in conditiile obtinerii avizelor prevazute de legislatia in vigoare.

Obiective susceptibile de a exercita actiuni nocive asupra mediului sau asupra functiunilor invecinate sunt permise numai cu Studiu de impact si Autorizatie de mediu.

Obiectivele ce pot sa creeze aspecte de incompatibilitate cu functiunile invecinate, sau implicatii deosebite in terenul de amplasare si in zonele riverane, sunt permise cu conditia existentei altei documentatii de urbanism aprobate (PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii si PUD).

A**7.5.6. Interdicții temporare de construire :**

În zonele funcționale **A**, în care se desfășoară activități ce prezintă riscuri sanitare și produc disconfort (ferme zootehnice, ferma "avicola") se instituie zona de protecție sanitară conform Ordinului Ministerului Sănătății nr.536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației și interdicție temporară de construire până la elaborarea Studiului de impact asupra mediului și obținerea Acordului de Mediu și / sau Autorizației de Mediu conform prevederilor Legii nr.137/1995, anexa 2 (Legea protecției mediului).

În situația în care apar solicitări pentru reînființarea de activități cu profil zootehnic , autorizarea construirii va condiționa elaborarea și aprobarea PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii, precedat de Studiu de Impact

7.5.7. Interdicții permanente de construire :

În zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform **art. 5.1.**

În zonele expuse la riscuri tehnologice grave, precum și în zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură, conform **art. 5.2.**

Este interzisă orice construcție sau amenajare care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului public.

Se interzice amplasarea unor obiective cu activități poluante în alte zone funcționale pentru care reglementările specifice prevăd distanțe minime de protecție sanitară (teritorii protejate), sau amplasarea acestora la distanțe mai mici (față de zonele protejate) decât cele prevăzute în Ordinul M.S. nr. 536/1997.

CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității se face conform anexei nr. 1 din RGU.

7.5.8. Orientarea față de punctele cardinale : conform **art. 17** și **anexa nr.3** din RGU.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice în vigoare.

7.5.9. Amplasarea față de drumurile publice : conform **art. 18** din RGU, cu respectarea zonelor de siguranță și protecție a drumurilor, delimitate conform legii. Se vor respecta și condițiile impuse prin Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50 / 1998 , pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea starzilor în localități rurale.

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației rutiere și pietonale pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluiditate și siguranță. ; se respectă regulile stabilite la **art. 6.1.**

Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

7.5.14. Amplasarea față de aliniament : conform **art. 23** din RGU.

Amplasarea construcțiilor destinate activităților din zona **A**, față de aliniamentul parcelei respective se face ținând cont de următoarele condiții specifice :

- Necesitățile funcționale ale drumurilor publice și ale strazilor ;



- Asigurarea gabaritului minimal al caii de circulatie, inclusiv al rezervei de dezvoltare ;
- Realizarea unei compozitii volumetrice armonioase a cladirilor spre domeniul public, inclusiv prin alinierea constructiilor noi cu cladirile de pe parcelele vecine ;
- Asigurarea distantelor minime de protectie a celorlalte activitati fata de factorii potentiali de risc si / sau de poluare ;
- Rezolvarea cerintelor functionale, inclusiv a celor auxiliare activitatii respective, cum ar fi parcaje, garaje, accese etc., pe suprafata parcelei fara a greva domeniul public

Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile **art. 23** din RGU, se va impune prin Certificatul de Urbanism elaborarea prealabila a unui PUZ sau PUD, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

7.5.15. Amplasarea in interiorul parcelei : conform **art. 24** din RGU.

Amplasarea in interiorul parcelei a constructiilor necesare activitatii proprii (cladiri, retele tehnologice, instalatii, circulatii) se face astfel incat sa se asigure :

- Respectarea distantelor minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice, conform actelor normative specifice ;
- Includerea in interiorul parcelei a tuturor spatiilor de protectie impotriva riscurilor tehnologice, fara a determina servituti de risc tehnologic pe parcelele vecine. Prin exceptie, daca apar astfel de servituti, acestea se vor consemna in cartile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune si vor fi luate in considerare la orice autorizare ulterioara ;
- Asigurarea suprafetelor minime pentru amenajarea functiunilor auxiliare ;
- Asigurarea coerentei fluxurilor tehnologice astfel incat sa se asigure delimitarea si separarea acceselor, a circulatiei carosabile si pietonale, in interiorul parcelei.
- In zona functionala **A** este interzisa realizarea constructiilor pe limitele parcelei.

Exceptiile vor face obiectul altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament, PUD) aprobate.

La cele doua ferme piscicole amplasate in imediata vecinatate a lacurilor Butimanu, autorizarea extinderilor si modernizarilor se va face in urma PUZ cu regulament aferent si /sau PUD , care va stabili relatia functionala si spatiala corecta cu oglizile de apa din imediata vecinatate ; idem la ferma " AVICOLA ".

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.5.16. Accese carosabile : conform **art. 25** si **anexa nr. 4** din RGU si art 7.1. RLU

Accesul autovehiculelor pe parcelele cu destinatia **A** (autoturisme, alte vehicule de transport), constituit din platforme de stationare si manevra, va fi realizat in totalitate in afara spatiului public, pe suprafata parcelei in cauza, astfel incat sa evite cel mai mic risc posibil pentru circulatie.

Fiecare parcela cu destinatia **A** trebuie sa aiba asigurate conditii pentru accesul autovehiculelor direct din spatiul carosabil al unui drum public.

Pozitia accesului pe aliniamentul parcelei se va stabili in functie de intensitatea traficului pe artera de acces, intensitatea traficului necesar activitatii propriuzise, de specificul gabaritului vehiculelor, de modul de rezolvare a circulatiei interioare incintei, si de necesitatea functionala de a avea unul sau mai multe accese auto pe parcela.

Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele vecine.

Accesul autovehiculelor pe parcela trebuie sa se faca astfel incat traversarea spatiilor publice pietonale sa aiba o lungime minima.



In cazul unei parcele cu mai multe aliniamente accesul din drumul cu traficul cel mai mare poate fi interzis. ;

Accesele trebuie indepartate, cat mai mult posibil, de intersectii.

Caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind proiectarea si executia acestora, privind dimensionarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila.

Accesele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

In cazul in care accesul autovehiculelor pe parcela se realizeaza de catre beneficiarul activitatii, prin largirea spatiului public de circulatie carosabila, Consiliul local va stabili daca este necesara cedarea de catre proprietarul parcelei a spatiului echivalent din aceasta, in scopul intregirii spatiului public afectat.

7.5.17. Accese pietonale : conform art. 26 din RGU.

Fiecare parcela cu destinatia **A** trebuie sa aiba asigurate conditii pentru accesul persoanelor .

Accesul persoanelor pe parcela cu destinatia **A** se va realiza in totalitate pe suprafata parcelei in cauza, in afara spatiului public .

Accesul persoanelor pe parcela cu destinatia **A** se va face direct din spatiul public pietonal, alaturat sau separat de accesul carosabil (in functie de marimea fluxurilor celor doua tipuri de circulatie).

Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele vecine pentru accesul persoanelor la o parcela cu destinatia **A**.

Caile si accesele pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitia de baza, sau pot constitui obiective independente.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

7.5.18. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : conform art. 27 din RGU.

Racordarea obiectivelor din zona **A** la retelele tehnico-edilitare existente se va face in felul urmatoar :

- In urma studiilor de reabilitare si redimensionare a fiecarui tip de echipament in parte, avizate si aprobate conform legii.
- In urma avizelor care demonstreaza posibilitatea tehnica si de utilizare pentru racordarea la retelele tehnico-edilitare existente.
- Retelele tehnico-edilitare de orice natura, situate in spatiul public din teritoriul intravilan, precum si racordurile de la acestea la retelele interioare vor fi realizate subteran.
- Este interzisa racordarea obiectivelor noi sau amplificarea consumurilor pentru obiectivele existente in cazul in care acestea prejudiciaza consumurile autorizate ale utilizatorilor existenti.

Aprovizionarea si alimentarea cu combustibil se va realiza in conformitate cu avizul Autoritatii pentru protectia Mediului.

7.5.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare : conform art. 28 din RGU.

7.5.19.1. In vederea realizarii lucrarilor respective este necesara fundamentarea, in cadrul documentatiilor de specialitate, a anumitor masuri privind interzicerea constructiilor noi si stabilirea servitutilor, pentru acele portiuni din terenurile proprietate privata unde

A

urmeaza sa se realizeze retelele tehnico-edilitare, in cazurile in care din studiile de fezabilitate aprobate rezulta imposibilitatea rezolvarii acestora pe teren apartinand domeniului public.

7.5.20. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare : conform art. 29 din RGU.

Retelele tehnico-edilitare aflate in serviciul public sunt proprietate publica a statului sau a comunei, indiferent de modul de finantare, iar construirea si intretinerea acestora constituie lucrari de utilitate publica.

Retelele de alimentare cu energie electrica, telecomunicatii, gaze fac parte din sistemul national si sunt proprietate publica a statului.

Retelele de apa, canalizare, alaturi de drumuri si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei.

Lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar si se executa in urma obtinerii avizului autoritatii administratiei publice specializate.

Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelelor edilitare publice existente, precum si executarea drumurilor de acces se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul local.

Lucrarile edilitare astfel realizate trec in proprietatea publica si se administreaza potrivit legii.

Fac exceptie de la prevederile alin. (1) al art. 29 din RGU retelele edilitare si drumurile situate pe parcele proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice, aflate in serviciul exclusiv al acestora, asigurand legatura de la punctul de racordare cu retelele si drumurile publice pana la bransamentele si racordurile la cladirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privata daca sunt finantate in totalitate de investitorii privati interesati, iar autoritatile administratiei publice locale stabilesc ca nu se justifica utilizarea publica .

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

7.5.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU.

Prevederile alin. (2) si (3) ale art. 30 din RGU fixeaza conditiile minimale (dimensiuni si suprafata) pentru realizarea parcelarii cu referire directa la functiunea de locuire. **Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii si / sau unor constructii cu alte destinatii decat locuinta se recomanda intocmirea altor documentatii de urbanism (PUZ si Regulament, PUD), avand in vedere complexitatea functionala a acestor constructii.**

Crearea de parcele noi se face prin ocuparea teritoriului cu destinatia A din PUG, sau prin impartirea incintelor existente ca urmare a schimbarii partiale sau totale a regimului de proprietate al detinatorului.

Parcelele nou create trebuie sa respecte in totalitate reglementarile pentru zona functionala A.

In cazul in care aplicarea reglementarilor specifice zonei functionale A si a actelor normative in vigoare conduce la imposibilitatea impartirii unei incinte existente, parcela in cauza ramane proprietate in indiviziune. Iesirea din indiviziune nu se poate face decat daca se modifica conditiile ce obliga la acest mod de coexistenta.

7.5.22. Inaltimea constructiilor : conform art. 31 din RGU.

7.5.22.1. Inaltimea maxima a constructiilor se stabileste prin PUZ cu regulamentul aferent sau PUD, pe baza analizei situatiilor distincte, in corelare cu parametri care definesc conditiile concrete de constructibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea si punerea in



valoare a mediului natural si construit existent, respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistica, asigurarea functionalitatii constructiilor in concordanta cu destinatia lor, asigurarea compatibilitatii functionale cu functiunea dominanta a zonei in care sunt amplasate, analiza impactului asupra sistemelor de circulatie si stationare, asupra capacitatii retelor edilitare din zona, respectarea cerintelor tehnice de securitate, stabilitate si siguranta in exploatare pentru constructia respectiva si pentru constructiile invecinate).

7.5.23. Aspectul exterior al constructiilor : conform art. 32 din RGU.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine functiunii acestora , nu depreciaza aspectul si valoarea arhitectural-urbanistica a zonei, nu altereaza calitatile sitului si valorile de patrimoniu.

7.5.24. Procentul de ocupare a terenului : conform art. 15 si anexa nr.2 din RGU.

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata construita la sol a cladirilor si suprafata terenului considerat : **$POT = SC / ST \times 100$** .

In zona functionala **A**, procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea conditiilor de amplasare a constructiilor conform art. 7.5.8. - 7.5.17.

Pentru obiectivele existente nu este prevazut un procent maxim de ocupare a terenului, iar pentru cele noi procentul maxim de ocupare a terenului in limita parcelei respective se stabileste prin studiu de fezabilitate.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

7.5.25. Parcaje : conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU.

Pentru un amplasament dat, destinatia, configuratia, dimensiunea si capacitatea unei constructii noi se vor stabili tinand seama de obligativitatea asigurarii spatiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente constructiei in cauza, amplasate in interiorul parcelei, corelat cu asigurarea acceselor carosabile si pietonale.

Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minimale de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv in parte va fi dimensionat conform prevederilor **Normativului P 132-93**.

Spatiile de parcare / garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera si trotuare) pentru parcare.

7.5.25.1. Pentru fiecare parcela este obligatorie asigurarea, pe suprafata acesteia, a conditiilor pentru parcare / gararea si / sau stationarea autovehiculelor de orice tip aflate in proprietatea sau utilizarea unitatii respective.

Dimensionarea numarului de locuri de parcare, garare si stationare diferentiati pe criterii de gabarit, cat si a spatiilor de manevra si acces se stabilesc conform normativelor in vigoare.

7.5.26. Spatii verzi : conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU.

Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea Regulamentului general de urbanism, din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori, etc.

Pe fiecare parcela din zona functionala **A** este obligatorie amenajarea unor suprafete plantate de **minimum 20 %** din suprafata parcelei, in care este inclusa si plantatia de protectie desfasurata pe limitele parcelei.

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor.

7.5.27. Imprejmuiri : conform **art. 35** din RGU.

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate.

7.5.27.1. Imprejmuirile la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile privind amplasarea si conformarea lor putand fi stabilita prin regulamente ale Administratiei publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorita calitatii de participare la crearea peisajului urban sau rural, alaturi de constructiile pe care le protejaza, sau a caror parcela o delimiteaza.

7.5.27.2. Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si protectie a proprietatii.

7.5.27.3. Imprejmuirile cu caracter temporar se aproba in cazul santierelor de constructii, al santierelor arheologice (ferma "AVICOLA" etc.

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor, se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUD), sau in cadrul PAC.

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor (**art. 7.5.23**)

Prezentul Regulament local de urbanism face urmatoarele recomandari de realizare a imprejmuirilor :

- Imprejmuirile spre aliniament vor fi de preferinta transparente.;
- Exceptiile pot fi datorate cladirilor (obiective speciale) sau modului traditional de realizare a acestora.
- Imprejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferinta opace. Inaltimea minima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de **2 m**.
 - Se recomanda ca imprejmuirile cu caracter temporar sa fie realizate din materiale rezistente si bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale, sa fie vopsite in culori distincte de ale mediului ambiant.
 - Toate tipurile de imprejmuiri pot purta panouri de reclama comerciala, in conditiile legii.



7.6. SP- ZONA VERDE RECREERE, SPORT, TURISM, PERDELE DE PROTECTIE

CAP. 6 GENERALITATI

7.6.1. Zone si subzone functionale :

P Zona verde, sport, agrement (recreere), turism, perdele de protectie

Aceasta zona este reprezentata de spatiile verzi publice de folosinta generala, cu acces nelimitat (spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie), cu acces limitat (spatii verzi din incinta scolilor, cele aferente obiectivelor publice, terenurile de sport, gradinile locuintelor), spatii verzi cu profil specializat (cele din cimitire), alte formatiuni de spatii verzi cu functii utilitare (plantatii de protectie a cursurilor si oglinzilor de apa si de protectie impotriva nocivitatilor), apoi cele din zonele turistice si de agrement (zona locuintelor de vacanta) si in zona noii oglinzi de apa propuse in satul BARBUCEANU.

Amenajari pentru sport mai importante exista in satul de resedinta BUTIMANU.

Amenajari pentru turism sunt amplasate pe DN1A (popas turistic existent si han turistic propus la sud de satul LUCIANCA);

Subzonele functionale ale zonei verzi sunt :

- zona de agrement (recreere - in relatie cu lacul propus la BARBUCEANU)
- terenul de sport (in zona centrala)
- plantatii de protectie la activitati economice si cursuri de apa
- alte spatii verzi cu profil specializat si cu acces limitat (cimitire , deponie de deseuri menajere etc.) ;

Data fiind complexitatea mica a subzonelor functionale, pe plansele 2.a. si 2.b. "Reglementari - Urbanistice - Zonificare " , care insotesc prezentul regulament, nu sunt prezentate prin simboluri , ci prin culoarea verde, cu explicare scrisa. O parte din tipurile de spatii verzi, cele cu acces limitat nu au fost reprezentate pe plansa ;in zona satului de vacanta , in care spatiile verzi se stabilesc prin PUZ cu Regulament aferent aprobat , este prezentata functiunea dominanta;

7.6.2. Functiuni dominante :

in subzona agrement	- activitati de recreere, pescuit sportiv ;
in subzona sport	- activitati sportive;
in subzona plantatii de protectie	- plantatii de protectie obligatorii la obiectivele industriale; agricole, la cimitire , la sursele de apa si instalatii edilitare, in zona anexelor gospodaresti situate in apropierea cursurilor de apa;
in subzona alte spatii verzi	- spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie, cele aferente obiectivelor publice si cele din cadrul fiecarei gospodarii (spatii verzi difuze);

7.6.3. Functiuni complementare admise : servicii publice, comert ,alimentatie publica, turism ,echipament tehnico-edilitar, circulatie auto si carosabila.



CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

7.6.4. Utilizari permise :

Pentru fiecare tip de subzona sunt permise activitatile de baza ale acesteia, activitatile functiunilor complementare care sustin si potenteaza functiunea principala, activitatile de intretinere ale functiunii principale si a celor complementare admise.

Spatiile plantate prevazute in plansele 2.a. si 2.b. sunt minimale si obligatorii; de asemenea regulile stabilite la **art.10.1.**

7.6.5. Utilizari permise cu conditii :

Stabilirea riguroasa a configuratiei si dozarii calitative si cantitative a functiunilor de baza si complementare se face prin PUZ cu regulament sau PUD, pentru fiecare amplasament in parte.

Aprobarea acestor documentatii de urbanism este posibila numai pe baza avizelor conforme ale organismelor interesate, privind zonele de protectie pentru monumente istorice, drumuri publice, infrastructura feroviara, oglinzi de ape, cursuri de ape, surse de apa, lucrari hidrotehnice, sursele de risc tehnologic, surse de poluare.

7.6.6. Interdictii temporare de construire :

Prin Certificatul de Urbanism se va impune interdictia temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea PUZ cu regulament sau PUD, in acele subzone functionale care necesita studii si cercetari suplimentare pentru stabilirea regulilor de executie, cu referire la :

- conditiile urbanistice specifice amplasamentului respectiv derivate din nevoia functionala, precum si conditiile impuse de caracteristicile sitului;
- tipurile de plantatii specifice fiecarui amplasament, starea plantatiilor existente si recomandarile necesare pentru intretinerea, conservarea si revitalizarea acestora;
- tipurile de plantatii de completare si sursele de obtinere a acestora;
- etapizarea realizarii spatiilor plantate;
- lucrarile de constructii pentru functiunile complementare admise si etapizarea realizarii acestora in corelare cu lucrarile de spatii verzi;
- recomandari pentru activitatea de productie dendro-floricola.

In mod special , in zona locuintelor de vacanta propusa pe ambele maluri ale lacurilor BUTIMANU 7 si 8 si lacul nou propus in satul BARBUCEANU , zona pentru care s-a instituit protectie peisagistica si ecologica, nu va primi autorizare pentru construire pentru nici una din functiunile permise, pana la elaborarea si aprobarea PUZ cu regulament elaborat si aprobat conform legii.

Problemele gestionarii spatiilor verzi, ce deriva din prevederile PUZ sau PUD aprobat, organizate intr-un program specific, se constituie in obiectiv de actiune al Administratiei publice locale. Programul specific se intocmeste pe baza unui studiu care priveste organizarea activitatii respective pe ansamblul ei.

In toate situatiile, prin PUZ cu regulament sau PUD se va analiza si stabili daca este cazul ca, intr-o mixtura functionala, sa se rezolve disfunctionalitatile acumulate in spatiile rurale invecinate.

7.6.7. Interdictii permanente de construire :

Sunt interzise orice alte functiuni cu exceptia celor care sustin si potenteaza functiunea de baza, orice amenajari sau constructii ce ar putea periclita integritatea, functionalitatea spatiilor respective si ar putea altera calitatea mediului.



7.6.8. Orientarea fata de punctele cardinale : conform art. 17 si anexa nr. 3 din RGU.

Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se va face in conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice in vigoare

Pentru constructiile si amenajarile sportive se vor respecta masurile de protectie impotriva insoririi excesive : copertine deasupra gradenelor pentru spectatori, plantatii de arbori si arbusti cat mai uniforme ca densitate si inaltime, pe toate laturile terenului, in scopul evitarii fenomenului de discontinuitate luminoasa.

Terenurile de sport in aer liber vor fi orientate cu axa longitudinala pe directia nord-sud, cu abatere de **maximum 15°** spre vest sau spre est.

Constructiile de agrement, turism vor avea spatiile tehnice si anexele orientate spre nord, iar spatiile pentru public spre sud, sud-vest, sud-est.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea constructiilor, in functie de destinatia acestora, in cadrul localitatii se face conform anexei nr. 1 din RGU.

7.6.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conform art. 18 din RGU .

Plantatiile din cuprinsul arterelor de circulatie se vor subordona cerintelor specifice functiunii respective, cu respectarea normelor tehnice in vigoare si a cerintelor privind buna desfasurare a circulatiei, in conditii optime de siguranta, conform art.10.1.6.

Amplasarea oricarei imprejurimi (limitare de proprietate) , a oricarei constructii si a spatiilor verzi in cuprinsul arterelor de circulatie pe toata zona centrala si pe parcele neconstruite introduse in intravilan, pe parcelele adiacente DN 1A , se va face conform PUZ cu regulamentul aferent elaborat si aprobat conform legii si PUD.

In mod special , la autorizarea constructiilor si amenajarilor , precum si a altor documentatii de urbanism , in zone cu acces la drumul national principal DN 1A , la DJ 101B la DC 157, DC 159 , se va tine seama de urmatoarele conditionari ale legislatiei in vigoare (Ordinul nr.47 / 1998 al Ministerului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale - Capitolul 5) :

Autorizarea amplasarii pomilor in zona strazilor din localitatile Comunei BUTIMANU se face cu conditia obtinerii acordului administratorului drumului si cu respectarea conditiilor stabilite la **articolele 10.1.6.a - i.**

7.6.14. Amplasarea fata de aliniament : conform art. 23 din RGU si art.6.2.1. a.- b.

In zonele pentru care s-a stabilit interdictie temporara de construire , amplasarea fata de aliniament se face conform PUZ cu Regulamentul aferent aprobat conform legii.

7.6.15. Amplasarea in interiorul parcelei : conform art. 24 din RGU.

Amplasarea in interiorul parcelelor a diferitelor tipuri de plantatii se face tinand seama de :

- tipul de plantatie ce se amplaseaza ;
- tipurile de plantatii existente care se mentin, stadiul de dezvoltare al acestora ;
- relatia plantatie - constructie, plantatie - circulatie ;
- specificul functional al parcelei pe care se realizeaza plantatia (locuire rurala, locuinte de vacanta, institutii si servicii publice, sport, turism, activitati industriale si agricole, obiective edilitare si de gospodarie comunală).



Plantatiile cu functii utilitare (de protectie a surselor de apa, plantatii de protectie impotriva nocivitatilor in incintele cu activitati I si A, cimitire etc.) se amplaseaza pe perimetrul interior al parcelelor respective.

Lucrarile de plantare-intretinere a spatiilor verzi se vor realiza cu precadere in intervalul optim de timp, specific fiecarui tip de plantatie.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.6.16. Accese carosabile : conform **art. 25** si **anexa nr. 4** din RGU si **art.7.1.**

Accesele carosabile in interiorul oricarui amplasament al zonei functionale **SP** se dimensioneaza astfel incat sa se asigure in exclusivitate: deservirea activitatilor de pe parcela, activitatile de executie-intretinere, activitatile de interventie.

Din punct de vedere administrativ accesul autovehiculelor pe parcelele din zona functionala **SP** este interzis, cu exceptia mijloacelor de transport ce deservesc activitatea respectiva.

Pentru activitatile complementare admise urmeaza a se realiza de regula, o separare, din punct de vedere al acceselor auto, intre teritoriul acestora si spatiul plantat.

Caracteristicile acceselor carosabile vor fi adaptate naturii si importantei functiunii pe care o servesc. In consecinta , ele se amenajeaza astfel incat sa impiedice cel mai mic risc posibil pentru circulatie.

Accesele trebuie indepartate, cat mai mult posibil, de intersectii.

Numarul acceselor pe acelasi drum sa fie cat mai mic.

Pentru o parcela alaturata mai multor drumuri, accesul la drumul cu traficul cel mai mare poate fi interzis.

In cazul drumurilor cu circulatie intensa, accesul la acestea a unei suite de parcele se poate prelua printr-un drum local.

Caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind proiectarea si executia acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatiei persoanelor cu mobilitate redusa.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

7.6.17. Accese pietonale : conform **art. 26** din RGU si **art.7.2.**

Pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute accese pentru pietoni, concepute si realizate corespunzator caracteristicilor acestor constructii. Caile pietonale, dispuse si alcatuite structural, in functie de caracterul functional, si conditiile locale, sunt de mai multe categorii si anume : trotuare pentru circulatie curenta, alei pietonale cu trasee independente de circulatia carosabila, strazi pietonale, piete pietonale.

Caile si accesele pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitia de baza, (ansambluri de constructii sau dotari), sau pot constitui obiective independente.

Accesele pietonale in zona functionala **SP** se traseaza si se dimensioneaza astfel incat sa asigure legaturi corecte intre diferitele spatii ale parcelei plantate, intre acestea si functiunile complementare admise, in conditii tehnice corespunzatoare normelor specifice.

Se vor asigura relatii pietonale corecte intre spatiul plantat si zonele invecinate.

Este interzisa realizarea unor legaturi sau accese pietonale care sa ofere posibilitatea scurtarii, prin parcela **SP**, a unor trasee rutiere din zonele invecinate.



Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

7.6.18. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : conform art. 27 din RGU.

Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente este posibila numai in conditiile in care capacitatile si gradul de acoperire a retelelor edilitare publice existente ofera conditii de satisfacere a necesarului noilor consumatori.

Racordarea obiectivelor din zona **SP** la retelele tehnico-edilitare existente se va face in felul urmator :

- In urma studiilor de reabilitare si redimensionare a fiecarui tip de echipament in parte, avizate si aprobate conform legii.
- In urma avizelor care demonstreza posibilitatea tehnica si de utilizare pentru racordarea la retelele tehnico-edilitare existente.
- Retelele tehnico-edilitare de orice natura, situate in spatiul public din teritoriul intravilan, precum si racordurile de la acestea la retelele interioare vor fi realizate subteran.
- Este interzisa racordarea obiectivelor noi sau amplificarea consumurilor pentru obiectivele existente in cazul in care acestea prejudiciaza consumurile autorizate ale utilizatorilor existenti.

7.6.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare : conform art. 28 din RGU si art.8.2.

In urma examinarii posibilitatilor de marire a capacitatii retelelor edilitare existente, precum si a oportunitatii extinderii acestora in unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce au fost inglobate ulterior in intravilan, autoritatile publice locale pot decide, potrivit atributiunilor legale ce le revin, modul in care vor fi realizate noile lucrari.

In vederea realizarii lucrarilor respective este necesara fundamentarea, in cadrul documentatiilor de specialitate, a anumitor masuri privind interzicerea constructiilor noi si stabilirea servitutilor, pentru acele portiuni din terenurile proprietate privata unde urmeaza sa se realizeze retelele tehnico-edilitare, in cazurile in care din studiile de prefezabilitate aprobate rezulta imposibilitatea rezolvarii acestora pe teren apartinand domeniului public.

7.6.20. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare : conform art. 29 din RGU.

Retelele tehnico-edilitare aflate in serviciul public sunt proprietate publica a statului sau a comunei, indiferent de modul de finantare, iar construirea si intretinerea acestora constituie lucrari de utilitate publica.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

7.6.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU.

Prevederile alin. (2) si (3) ale art. 30 din RGU fixeaza conditiile minimale (dimensiuni si suprafata) pentru realizarea parcelarii cu referire directa la functiunea de locuire. Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii si / sau unor constructii cu alte destinatii decat locuinta se recomanda intocmirea altor documentatii de urbanism (PUZ si Regulament, PUD), avand in vedere complexitatea functionala a acestor constructii.

7.6.22. Inaltimea constructiilor : conform art. 31 din RGU.

Regimul de inaltime a noilor constructii (P, P+1, P+2) va respecta, in principiu inaltimea medie a cladirilor invecinate si caracterul zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate (amplasate alaturat, de



aceeasi parte a strazii).

Constructiile din zona functionala **SP** nu vor depasi, de regula, inaltimea vegetatiei din vecinatate. Fac exceptie acele constructii care detin o functii deosebite in cadrul parcelei, sau care se inscriu in repere urbane specifice unui teritoriu mai larg.

In zona **SP**, inaltimea constructiilor se stabileste prin PUZ cu Regulament aferent si/ sau PUD.

7.6.23. Aspectul exterior al constructiilor : conform art. 32 din RGU.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine functiunii acestora , nu depreciaza aspectul si valoare arhitectural-urbanistica a zonei, nu altereaza calitatile sitului si valorile de patrimoniu .

Aspectul exterior al constructiilor din zona functionala **SP** va urmari materializarea urmatoarelor concepte urbanistice :

- Integrarea constructiilor in spatiul plantat in care sunt amplasate;
- Realizarea contrastului intre aspectul constructiilor si spatiul plantat in care se amplaseaza;
- In momentul in care constructiile se inscriu intr-un sistem mai larg de reperare decat cel al parcelei de amplasare, aspectul lor trebuie sa raspunda in acelasi timp primelor doua cerinte.

7.6.24. Procentul de ocupare a terenului : conform art. 15 si anexa nr.2 din RGU.

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste prin PUZ cu regulament sau PUD aprobat, in limita parcelei propuse pentru realizarea constructiei, tinand seama de amplasamentul acesteia in cadrul subzonei.

Depasirea procentului maxim de ocupare a terenului (POT) prestabilit se poate face prin PUZ sau PUD aprobat, cu justificarea imposibilitatii respectarii POT.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

7.6.25. Parcaje : conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU.

Pentru un amplasament dat, destinatia, configuratia, dimensiunea si capacitatea unei constructii noi se vor stabili tinand seama de obligativitatea asigurarii spatiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente constructiei in cauza, amplasate in interiorul parcelei, corelat cu asigurarea acceselor carosabile si pietonale.

Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minimale de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv in parte va fi dimensionat conform prevederilor **Normativului P 132-93**.

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele din zona **SP** se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera si trotuare) pentru parcare.

7.6.26. Spatii verzi : conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU si art.10.1.

In vederea respectarii principiilor dezvoltarii durabile a localitatilor se recomanda mentinerea si dezvoltarea spatiilor verzi, a aliniamentelor de arbori si arbusti, a perdelelor de protectie.

Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea Regulamentului general de urbanism, din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori, etc.



In vecinatatea monumentelor istorice, precum si in zonele de protectie ale acestora, realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in valoare a obiectivelor si ansamblurilor protejate.

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor.

Se vor respecta valorile minimale prevazute in **Anexa nr. 6** din RGU, privind suprafata spatiilor verzi.

Documentatiile de specialitate ce se vor intocmi in acest scop vor avea in vedere relatiile de interconditionare a spatiilor plantate din intravilan cu spatiile verzi ddin extravilan.

7.6.27. Imprejmuiri : conform art. 35 din RGU si art. 10.2.

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate.

Configuratia imprejmuirilor este determinata de o serie de factori urbanistici ca: pozitia pe parcela (la aliniament, laterale, posterioare), functiunea constructiei, caracteristicile cadrului natural si construit, modalitatile traditionale de construire a imprejmuirilor cu diverse tipologii, tendintele actuale de realizare a acestora rezultate in urma interferentelor culturale dintre civilizatia urbana, suburbana si rurala.

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor pentru parcelele din zona **SP** se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUD), sau in cadrul PAC.

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor (**art. 7.6.23**).



7.7. GC - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

CAP. 1 GENERALITATI

7.7.1. Zone si subzone functionale :

GC Zona de gospodarie comunală cuprinde un ansamblu de amenajari menite sa contribuie la imbunatatirea conditiilor de igiena salubritate si confort a localitatilor .

7.7.2. Functiuni dominante : **GC - Gospodarie comunală** - cimitire comunale si parohiale, puncte de pre colectare si depozitare pe timp limitat la locul de productie a deseurilor menajere, stradale, industriale si agricole, platforme de depozitare si neutralizare a acestora, serviciu de salubritate specializat in resedinta de comuna , satul BUTIMANU.

7.7.3. Functiuni complementare admise :

Pe aceeasi parcela - activitati de constructii si prestari servicii in legatura nemijlocita cu activitatea dominanta, alimentare cu energie electrica, apa, canalizare, circulatie si transporturi, functiunea ecologica-spatii verzi aferente si de protectie.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

7.7.4. Utilizari permise :

Utilizarile permise pentru terenurile si constructiile din zona functionala **GC** sunt cele specifice zonei functionale respective, pentru care s-a eliberat Autorizatia de Mediu, precum si utilizarile specifice functiunilor complementare admise.

7.7.5. Utilizari permise cu conditii :

Modificarea volumului sau naturii activitatilor actuale din zona functionala **GC** este permisa si se realizeaza cu conditia obtinerii Acordului de mediu si Autorizatiei de mediu pe baza Studiului de Impact asupra mediului.

Obiective noi in cadrul zonei functionale **GC** - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament, PUD), cu acordurile si avizele Autoritatii pentru protectia mediului, in conditiile respectarii distantelor de protectie fata de zonele locuite conform normelor de igiena privind mediul de viata al populatiei (Ordinul M.S. nr. 536/1997) si prevederilor Legii protectiei mediului (137/1995).

Realizarea platformelor de depozitare si neutralizare a deseurilor este conditionata de existenta unor studii preliminare de specialitate (topografice, hidrogeologice si de impact asupra mediului) insotite de acordurile si avizele conforme ale organismelor abilitate.

Zona de protectie a deponiilor de deseuri menajere este de **1000 m** fata de zona de locuit, in situatia in care nu exista Studiu de Impact si Autorizatie de Mediu , pe baza carora acesta distanta sa se micsoareze.

In zonele expuse la riscuri naturale (terenuri mastinoase, eroziuni, zone inundabile, pe terenurile macroporice, cu panza freatica agresiva) - conform **art. 5.1.**, cu respectarea prevederilor Legii nr.10 / 1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor.

Se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate in **art. 10**, alin.2 din RGU, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (consolidari ale terenului,



lucrari hidrotehnice pentru prevenirea inundatiilor etc.) aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate, dupa caz si cu respectarea Ordinului nr. 277 / 1997 al Ministerului Apelor, Padurilor si Mediului, Art. 33, alin. (c)

Amplasamentele cimitirelor au raza de protectie , conform legii de **50 m** fata de zona de locuit si functiunile complementare acesteia, in situatia in care concluziile Studiului de Impact si Autorizatia de Mediu prevad distante mai mici..

7.7.6. Interdictii temporare de construire :

Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD), care sa stabileasca : **modul de schimbare a parametrilor urbanistici** (functiuni, suprafata totala de teren, suprafata de teren ocupata de functiunile de baza, suprafata de teren ocupata de functiunile complementare, volumul transporturilor, densitatea construirii) in zona functionala respectiva, in conformitate cu prevederile PUG si cu motivele care pot genera schimbarile (necesitati de protectie a mediului, necesitatea realizarii de lucrari hidrotehnice pentru prevenirea inundatiilor si micșorarea riscurilor legate de eroziunea solurilor, la toate cursurile si oglinzile de apa ale comunei BUTIMANU, necesitatea eliminarii disfunctionalitatilor urbanistice, divizari rezultate din schimbarea formei de proprietate sau alte motivatii tehnice, cerinte ale actelor normative, aparitia si amplasarea functiunilor complementare admise), **implicatiile urbanistice ale masurilor de protectie a mediului, reglementarile de interventie pentru modificarea parametrilor urbanistici, modul de amplasare si forma generala a constructiilor, conditiile specifice de organizare a circulatiei, a retelelor edilitare si tehnologice.**

In functie de amploarea implicatiilor urbanistice, Consiliul local va stabili teritoriul din cadrul zonei functionale **GC** (parcela in cauza, parcelele adiacente din zona respectiva sau, in anumite situatii, si parcelele invecinate apartinand altor zone functionale) pentru care urmeaza sa se elaboreze PUZ cu regulament sau PUD.

7.7.7. Interdictii permanente de construire :

In zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform **art. 5.1.**

In zonele expuse la riscuri tehnologice grave, precum si in zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura, conform **art. 5.2.**

Este interzisa orice constructie sau amenajare care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea constructiilor, in functie de destinatia acestora, in cadrul localitatii se face conform **anexei nr. 1** din RGU.

7.7.8. Orientarea fata de punctele cardinale : conform **art. 17** si **anexa nr. 3** din RGU.

7.7.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conform **art. 18** din RGU, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

Toate lucrarile din zona drumurilor publice sau deschise circulatiei publice, (zona care cuprinde, zonele de siguranta si protectie), se autorizeaza numai cu avizul conform al



organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice de constructie si exploatare.

Se vor respecta de asemenea ordinele 43,44,45,46,47,48,49,50 / 1998 ale Ministerului Transporturilor referitor la norme tehnice legate de proiectarea , autorizarea si exploatarea drumurilor in corelare cu zona de siguranta si de protectie a tuturor categoriilor de drumuri publice, conf.**art.6.1.**

Toate constructiile si amenajarile amplasate in zona de protectie a drumurilor publice vor respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice. Prin amplasare si functionare ele nu vor afecta buna desfasurare a circulatiei rutiere si pietonale pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

Accesele carosabile si pietonale la constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normativelor si standardelor tehnice specifice.

7.7.14. Amplasarea fata de aliniament : conform **art. 23** din RGU.

Amplasarea constructiilor destinate activitatilor de gospodarie comunală, fata de aliniamentul parcelei respective, se face tinand cont de urmatoarelor conditii specifice :

- Necesitatile functionale ale drumurilor publice si ale strazilor ;
- Asigurarea gabaritului minimal al caii de circulatie, inclusiv al rezervei de dezvoltare ;
- Realizarea unei compozitii volumetrice armonioase a cladirilor spre domeniul public, inclusiv prin alinierea constructiilor noi cu cladirile de pe parcelele vecine ;
- Asigurarea distantelor minime de protectie a celorlalte activitati, fata de factorii potentiali de risc si / sau de poluare ;
- Rezolvarea cerintelor functionale, inclusiv a celor auxiliare activitatii de gospodarie comunală, cum ar fi parcaje, garaje, accese etc., pe suprafata parcelei fara a greva domeniul public.

Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile **art. 23** din RGU, se va impune prin Certificatul de Urbanism elaborarea prealabila a unui PUZ, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

7.7.15. Amplasarea in interiorul parcelei : conform **art. 24** din RGU.

Amplasarea in interiorul parcelei a constructiilor necesare activitatii proprii (cladiri, retele tehnologice, instalatii, circulatii) se face astfel incat sa se asigure :

- Respectarea distantelor minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice, conform actelor normative specifice ;
- Includerea in interiorul parcelei a tuturor spatiilor de protectie impotriva riscurilor tehnologice, fara a determina servituti de risc tehnologic pe parcelele vecine. Prin exceptie, daca apar astfel de servituti, acestea se vor consemna in cartile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune si vor fi luate in considerare la orice autorizare ulterioara ;
- Asigurarea suprafetelor minime pentru amenajarea functiunilor auxiliare ;
- In zona functionala **GC** este interzisa realizarea constructiilor pe limitele parcelei. Exceptiile vor face obiectul altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament, PUD) aprobate.



Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.7.16. Accese carosabile : conform art. 25 si anexa nr. 4 din RGU si art.7.1.1.-7.1.3.

Accesul autovehiculelor pe parcelele cu destinatia **GC** (autoturisme, vehicule de transport greu, vehicule speciale sau agabaritice), constituit din platforme de stationare si manevra, va fi realizat in totalitate in afara spatiului public, pe suprafata parcelei in cauza, astfel incat sa evite cel mai mic risc posibil pentru circulatie.

Fiecare parcela trebuie sa aiba asigurate conditii pentru accesul autovehiculelor direct din spatiul carosabil al unui drum public.

Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele vecine.

Accesul autovehiculelor pe parcela trebuie sa se faca astfel incat traversarea spatiilor publice pietonale sa aiba o lungime minima.

In cazul unei parcele cu mai multe aliniamente accesul din drumul cu traficul cel mai mare poate fi interzis.

Accesele trebuie indepartate, cat mai mult posibil, de intersectii.

Caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind proiectarea si executia acestora, privind dimensionarea **accesului mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila**.

Accesele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

Accesele carosabile spre zona platformelor de depozitare si neutralizare a deseurilor vor fi amenajate astfel incat sa fie utilizabile pe toata durata de exploatare a deponiei, cat si dupa inchiderea acesteia pentru aplicarea masurilor de acoperire, recultivare si intretinere ulterioara.

7.7.17. Accese pietonale : conform art. 26 din RGU si art.7.2.

Accesul persoanelor pe parcela cu destinatia **GC** se va realiza in totalitate pe suprafata parcelei in cauza, in afara spatiului public.

Accesul persoanelor pe parcela cu destinatia **GC** se va face direct din spatiul public pietonal, alaturat sau separat de accesul carosabil (in functie de marimea fluxurilor celor doua tipuri de circulatie).

Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele vecine pentru accesul persoanelor la o parcela cu destinatia **GC**.

Amenajarile speciale ale spatiului public pentru circulatia pietonala, destinate accesului in incintele respective (treceri la nivel, pasarele, tuneluri, podete, balustrade de protectie etc.) se stabilesc si se realizeaza de Administratia locala.

Caile si accesele pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitia de baza, sau pot constitui obiective independente.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

7.7.18. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : conform art. 27 din RGU.

Racordarea obiectivelor din zona **GC** la retelele tehnico-edilitare existente se va face in felul urmatoar :

- In urma studiilor de reabilitare si redimensionare a fiecarui tip de echipament in parte, avizate si aprobate conform legii.



- In urma avizelor care demonstreza posibilitatea tehnica si de utilizare pentru racordarea la retelele tehnico-edilitare existente.
- Retelele tehnico-edilitare de orice natura, situate in spatiul public din teritoriul intravilan, precum si racordurile de la acestea la retelele interioare vor fi realizate subteran.
- Este interzisa racordarea obiectivelor noi sau amplificarea consumurilor pentru obiectivele existente in cazul in care acestea prejudiciaza consumurile autorizate ale utilizatorilor existenti.

Aprovizionarea si alimentarea cu combustibil se va realiza in conformitate cu avizul Autoritatii pentru protectia Mediului.

7.7.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare : conform art. 28 din RGU si art.8.1.

In urma examinarii, oportunitatii realizarii de retele tehnico - edilitare in unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce au fost inglobate ulterior in intravilan, autoritatile publice locale pot decide, potrivit atributiunilor legale ce le revin, modul in care vor fi realizate noile lucrari.

Realizarea retelelor edilitare publice se autorizeaza dupa obtinerea de catre investitor sau beneficiar a avizelor autoritatilor administratiei publice centrale de specialitate si a serviciilor publice descentralizate in judet, precum si de catre regiile de specialitate .

In vederea realizarii lucrarilor respective este necesara fundamentarea, in cadrul documentatiilor de specialitate, a anumitor masuri privind interzicerea constructiilor noi si stabilirea servitutilor, pentru acele portiuni din terenurile proprietate privata unde urmeaza sa se realizeze retelele tehnico-edilitare, in cazurile in care din studiile de prefezabilitate aprobate rezulta imposibilitatea rezolvarii acestora pe teren apartinand domeniului public.

7.7.20. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare : conform art. 29 din RGU.

Retelele tehnico-edilitare aflate in serviciul public sunt proprietate publica a statului sau a comunei, indiferent de modul de finantare, iar construirea si intretinerea acestora constituie lucrari de utilitate publica.

Retelele de alimentare cu energie electrica, telecomunicatii, gaze fac parte din sistemul national si sunt proprietate publica a statului.

Retelele de apa, canalizare, alaturi de drumuri si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei.

Lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar si se executa in urma obtinerii avizului autoritatii administratiei publice specializate.

Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelelor edilitare publice existente, precum si executarea drumurilor de acces se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul local.

Lucrarile edilitare astfel realizate trec in proprietatea publica si se administreaza potrivit legii.

Fac exceptie de la prevederile alin. (1) al **art. 29** din RGU retelele edilitare si drumurile situate pe parcele proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice, aflate in serviciul exclusiv al acestora, asigurand legatura de la punctul de racordare cu retelele si drumurile publice pana la bransamentele si racordurile la cladirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privata daca sunt finantate in totalitate de investitorii privati interesati, iar autoritatile administratiei publice locale stabileste ca nu se justifica utilizarea publica .



Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

7.7.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU si art.9.1 - 9.7.

Prevederile alin. (2) si (3) ale art. 30 din RGU fixeaza conditiile minimale (dimensiuni si suprafata) pentru realizarea parcelarii cu referire directa la functiunea de locuire. Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii si / sau unor constructii cu alte destinatii decat locuinta se recomanda intocmirea altor documentatii de urbanism (PUZ si Regulament, PUD), avand in vedere complexitatea functionala a acestor constructii.

Crearea de parcele noi in zona **GC** se face prin ocuparea teritoriului cu destinatia **GC** din PUG, sau prin impartirea incintelor existente ca urmare, fie a schimbarii partiale sau totale a regimului de proprietate, fie a schimbarii modului de administrare.

Parcelele noi create trebuie sa respecte in totalitate reglementarile pentru zona functionala **GC**.

In cazul in care aplicarea reglementarilor specifice zonei functionale **GC** si a actelor normative in vigoare conduce la imposibilitatea impartirii unei incinte existente, parcela in cauza ramane proprietate in indiviziune. Iesirea din indiviziune nu se poate face decat daca se modifica conditiile ce obliga la acest mod de coexistenta.

7.7.22. Inaltimea constructiilor : conform art. 31 din RGU.

Inaltimea maxima a constructiilor din zona functionala **GC** este de **10,00 m** indiferent de functiune si numar de niveluri.

Daca necesitati functionale, tehnologice, simbolice, estetice, impun inaltimei mai mari de 10,00 m, conditiile de construire se vor stabili prin PUZ cu regulament, sau PUD, pe baza analizei situatiilor distincte, in corelare cu parametri care definesc conditiile concrete de constructibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent, respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistica, asigurarea functionalitatii constructiilor in concordanta cu destinatia lor, analiza impactului asupra sistemelor de circulatie si stationare, asupra capacitatii retelelor edilitare din zona, respectarea cerintelor tehnice de securitate, stabilitate si siguranta in exploatare pentru constructia respectiva si pentru constructiile invecinate).

7.7.23. Aspectul exterior al constructiilor : conform art. 32 din RGU.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine functiunii acestora , nu depreciaza aspectul si valoare arhitectural-urbanistica a zonei, nu altereaza calitatile sitului si valorile de patrimoniu .

7.7.24. Procentul de ocupare a terenului : conform art. 15 si anexa nr.2 din RGU.

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata construita la sol a cladirilor si suprafata terenului considerat : $POT = SC / ST \times 100$.

In zona functionala **GC**, procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea conditiilor de amplasare a constructiilor conform art. 7.7.8. - 7.7.17., precum si de obligativitatea de a construi exclusiv pentru nevoile functionale ale parcelei.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

7.7.25. Parcaje : conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU.

Pentru un amplasament dat, destinatia, configuratia, dimensiunea si capacitatea unei constructii noi se vor stabili tinand seama de obligativitatea asigurarii spatiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente constructiei in cauza, amplasate in interiorul parcelei, corelat



cu asigurarea acceselor carosabile si pietonale.

Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minimale de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv in parte va fi dimensionat conform prevederilor **Normativului P 132-93**.

Pentru fiecare parcela din zona **GC** este obligatorie asigurarea, pe suprafata acesteia, a conditiilor pentru parcare / gararea si / sau stationarea autovehiculelor de orice tip. Pot fi asigurate in afara parcelei, in apropierea accesului principal, parcaje pentru folosinta publica ocazionala (la cimitire).

Dimensionarea numarului de locuri de parcare, garare si stationare diferentiati pe criterii de gabarit, cat si a spatiilor de manevra si acces se stabilesc conform normativelor in vigoare.

7.7.26. Spatii verzi : conform **art. 34** si **anexa nr. 6** din RGU si **art.10.1**.

Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea Regulamentului general de urbanism, din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori, etc.

Pe fiecare parcela din zona functionala **GC** este obligatorie amenajarea unor suprafete plantate de **minimum 20 %** din suprafata parcelei, cu rol decorativ, de agrementare de protectie, a zonelor invecinate, impotriva nocivitatilor (pe limitele interioare ale parcelei), sau spatii verzi cu profil specializat (in cimitire).

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor.

7.7.27. Imprejmuiri : conform **art. 35** din RGU si **art.10.2** din RLU

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate.

7.7.27.1. Imprejmuirile la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile privind amplasarea si conformarea lor putand fi stabilite prin regulamente ale Administratiei publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorita calitatii de participare la crearea peisajului urban sau rural, alaturi de constructiile pe care le protejaza, sau a caror parcela o delimiteaza.

7.7.27.2. Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si protectie a proprietatii.

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor, se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUD), sau in cadrul PAC.

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor (**art. 7.7.23**)

Platformele de depozitare si neutralizare a deseurilor vor fi imprejmuite cu gard inalt de maximum 3,00 m dublat de o plantatie densa, pe 2-3 randuri de arbori.

7.8. TE - ZONA PENTRU ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE

CAP. 1 GENERALITATI

7.8.1. Zone si subzone functionale :

TE Zona pentru echipamente tehnico-edilitare cuprinde un ansamblu de lucrari ingineresti menite sa asigure utilitati si servicii edilitare specializate, pentru toate celelalte functiuni de pe teritoriul localitatilor.

7.8.2. Functiuni dominante : TE - Asigurarea cu utilitati si servicii edilitare (constructii tehnologice speciale de productie si conversie specifica amplasate, in general, pe parcele situate in afara spatiului public si constructii liniare - retele - de transport si distributie amplasate, in general, in spatiul public), **privind alimentarea cu energie electrica - telecomunicatii, alimentarea cu apa, canalizare, alimentarea cu gaze**, a localitatilor comunei BUTIMANU; amplasamente rezervate in satele BARBUCEANU si LUCIANCA pentru captare apa de adancime , statie de pompare si rezerva de incendiu; sectie de inmagazinare si pompare gaze naturale ; front captare apa potabila a SPGN PLOIESTI.

7.8.3. Functiuni complementare admise :

Pe aceeasi parcela - activitati de intretinere si reparatii, servicii in legatura nemijlocita cu activitatea dominanta, circulatie, functiunea ecologica (spatii verzi aferente si de protectie).

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

7.8.4. Utilizari permise :

Utilizarile permise pentru terenurile si constructiile din zona functionala **TE** sunt cele specifice zonei functionale respective, pentru care s-a eliberat Autorizatia de Mediu, precum si utilizarile specifice functiunilor complementare admise.

7.8.5. Utilizari permise cu conditii :

Obiective noi in cadrul zonei functionale **TE** - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament, PUD), cu acordurile si avizele Autoritatii pentru protectia mediului.

In zonele expuse la riscuri naturale (alunecari de teren, terenuri mastinoase, eroziuni, zone inundabile, pe terenurile macroporice, cu panza freatica agresiva) - conform **art. 5.1.**, cu respectarea prevederilor Legii nr.10 / 1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor.

Se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate in **art. 10**, alin.(2) din RGU, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (consolidari ale terenului, lucrari hidrotehnice pentru aparare impotriva inundatiilor si eroziunilor etc.) aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate, dupa caz.

7.8.6. Interdictii temporare de construire :

Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD), care sa stabileasca : **modul de schimbare a parametrilor urbanistici** din zona functionala respectiva, in conformitate cu prevederile RLU si cu



motivele care pot genera schimbarile (necesitati de protectie a mediului, necesitatea eliminarii disfunctionalitatilor urbanistice, divizari rezultate din schimbarea formei de proprietate sau alte motivatii tehnice, cerinte ale actelor normative, aparitia si amplasarea functiunilor complementare admise), **implicatiile urbanistice ale masurilor de protectie a mediului, reglementarile de interventie pentru modificarea parametrilor urbanistici, modul de amplasare si forma generala a constructiilor, conditiile specifice de organizare a circulatiei, a retelelor tehnologice, conform art.8.1. si art.8.2.**

In functie de amploarea implicatiilor urbanistice, Consiliul local va stabili teritoriul din cadrul zonei functionale **TE** (parcela in cauza, parcelele adiacente din zona respectiva sau, in anumite situatii, si parcelele invecinate apartinand altor zone functionale) pentru care urmeaza sa se elaboreze PUZ cu regulament sau PUD.

7.8.7. Interdictii permanente de construire :

In zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform **art. 5.1.**

In zonele expuse la riscuri tehnologice si naturale previzibile grave, precum si in zonele de servitute pentru protectia cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura, conform **art. 5.2.**

Este interzisa orice constructie sau amenajare care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

7.8.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conform **art. 18** din RGU, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

La amplasarea lucrarilor edilitare si a stalpilor pentru instalatii, se vor respecta conditiile cuprinse in Normele tehnice din Ordinul nr. 47 / 1998 al Ministerului Transporturilor , prezentate la **art.8.3.**

- a.** Conditii de amplasare a lucrarilor edilitare subterane in zona strazilor din localitatile urbane si rurale (Cap. 3);
- b.** Conditii de amplasare a stalpilor pentru instalatii in zona strazilor din localitatile urbane si rurale (Cap. 4);

7.8.14. Amplasarea fata de aliniament : conform **art. 23** din RGU. si **art.6.2.1.**

Amplasarea constructiilor destinate activitatilor din zona functionala **TE**, fata de aliniamentul parcelei respective, se face tinand cont de urmatoarelor conditii specifice :

- Necesitatile functionale ale drumurilor publice si ale strazilor ;
- Asigurarea gabaritului minimal al caii de circulatie, inclusiv al rezervei de dezvoltare ;
- Asigurarea distantelor minime de protectie a celorlalte activitati, fata de factorii potentiali de risc si / sau de poluare ;
- Rezolvarea cerintelor functionale, inclusiv a celor auxiliare activitatii de baza, cum ar fi parcaje, garaje, accese etc., pe suprafata parcelei fara a greva domeniul public.

Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile art. 23 din RGU, se va impune prin Certificatul de Urbanism elaborarea prealabila a unui PUZ, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

7.8.15. Amplasarea in interiorul parcelei : conform **art. 24** din RGU.

Amplasarea in interiorul parcelei a constructiilor necesare activitatii proprii (cladiri, retele tehnologice, instalatii, circulatii) se face astfel incat sa se asigure :



- Respectarea distantelor minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice, conform actelor normative specifice ;
 - Includerea in interiorul parcelei a tuturor spatiilor de protectie sanitara sau de protectie impotriva riscurilor tehnologice, fara a determina servituti pe parcelele vecine. Prin exceptie, daca apar astfel de servituti, acestea se vor consemna in cartile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune si vor fi luate in considerare la orice autorizare ulterioara ;
 - Asigurarea suprafetelor minime pentru amenajarea functiunilor auxiliare ;
- In zona functionala **TE** este interzisa realizarea constructiilor pe limitele parcelei. Exceptiile vor face obiectul altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament, PUD) aprobate.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.8.16. Accese carosabile : conform art. 25 si anexa nr. 4 din RGU si art. 7.1. - 7.1.3.

Accesul autovehiculelor pe parcelele cu destinatia **TE** (autoturisme, vehicule de transport greu, vehicule speciale sau agabaritice), constituit din platforme de stationare si manevra, va fi realizat in totalitate in afara spatiului public, pe suprafata parcelei in cauza, astfel incat sa evite cel mai mic risc posibil pentru circulatie.

Fiecare parcela trebuie sa aiba asigurate conditii pentru accesul autovehiculelor direct din spatiul carosabil al unui drum public.

Pozitia accesului pe aliniamentul parcelei se va stabili in functie de intensitatea traficului pe artera de acces, intensitatea traficului necesar activitatii propriuzise, de specificul gabaritului vehiculelor, de modul de rezolvare a circulatiei interioare incintei, si de necesitatea functionala de a avea unul sau mai multe accese auto pe parcela.

Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele vecine.

Accesul autovehiculelor pe parcela trebuie sa se faca astfel incat traversarea spatiilor publice pietonale sa aiba o lungime minima.

In cazul unei parcele cu mai multe aliniamente accesul din drumul cu traficul cel mai mare poate fi interzis.

Accesele trebuie indepartate, cat mai mult posibil, de intersectii.

Caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind proiectarea si executia acestora, privind dimensionarea **accesului mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila.**

Accesele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

In cazul in care accesul autovehiculelor pe parcela **TE** se realizeaza de catre beneficiarul activitatii, prin largirea spatiului public de circulatie carosabila, Consiliul local va stabili daca este necesara cedarea de catre proprietarul parcelei industriale a spatiului echivalent din aceasta, in scopul intregirii spatiului public afectat.

7.8.17. Accese pietonale : conform art. 26 din RGU si art.7.2.

Accesul persoanelor pe parcela cu destinatia **TE** se va realiza in totalitate pe suprafata parcelei in cauza, in afara spatiului public.

Accesul persoanelor pe parcela cu destinatia **TE** se va face direct din spatiul public pietonal, alaturat sau separat de accesul carosabil (in functie de marimea fluxurilor celor doua tipuri de circulatie).

Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele vecine pentru accesul persoanelor la o parcela cu destinatia **TE.**

Amenajarile speciale ale spatiului public pentru circulatia pietonala, destinate accesului in incintele respective (tregeri la nivel, pasarele, tuneluri, podete, balustrade de protectie etc.) se stabilesc si se realizeaza de Administratia locala, care poate impune contributia financiara a beneficiarului activitatilor .

Caile si accesesele pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitia de baza, sau pot constitui obiective independente.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

7.8.18. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : conform **art. 27** din RGU si **art. 8.1.** din RLU

Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente se va face in felul urmator :

- In urma avizelor care demonstreaza posibilitatea tehnica si de utilizare pentru racordarea la retelele tehnico-edilitare existente.
- Retelele tehnico-edilitare de orice natura, situate in spatiul public din teritoriul intravilan, precum si racordurile de la acestea la retelele interioare vor fi realizate subteran.
- Este interzisa racordarea obiectivelor noi sau amplificarea consumurilor pentru obiectivele existente in cazul in care acestea prejudiciaza consumurile autorizate ale utilizatorilor existenti.
- Aprovizionarea si alimentarea cu combustibil se va realiza in conformitate cu avizul Autoritatii pentru protectia Mediului.

7.8.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare : conform **art. 28** din RGU si **art.8.2.**

In vederea realizarii lucrarilor respective este necesara fundamentarea, in cadrul documentatiilor de specialitate, a anumitor masuri privind interzicerea constructiilor noi si stabilirea servitutilor, pentru acele portiuni din terenurile proprietate privata unde urmeaza sa se realizeze retelele tehnico-edilitare, in cazurile in care din studiile de prefezabilitate aprobate rezulta imposibilitatea rezolvarii acestora pe teren apartinand domeniului public.

7.8.20. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare : conform **art. 29** din RGU.

Retelele tehnico-edilitare aflate in serviciul public sunt proprietate publica a statului sau a comunei, indiferent de modul de finantare, iar construirea si intretinerea acestora constituie lucrari de utilitate publica.

Retelele de alimentare cu energie electrica, telecomunicatii, gaze fac parte din sistemul national si sunt proprietate publica a statului.

Retelele de apa, canalizare, alaturi de drumuri si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei.

Lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar si se executa in urma obtinerii avizului autoritatii administratiei publice specializate.

Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelelor edilitare publice existente, precum si executarea drumurilor de acces se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul local.

Lucrarile edilitare astfel realizate trec in proprietatea publica si se administreaza potrivit legii.

Fac exceptie de la prevederile alin. (1) al **art. 29** din RGU retelele edilitare si drumurile situate pe parcele proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice, aflate in serviciul



exclusiv al acestora, asigurand legatura de la punctul de racordare cu retelele si drumurile publice pana la bransamentele si racordurile la cladirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privata daca sunt finantate in totalitate de investitorii privati interesati, iar autoritatile administratei publice locale stabileste ca nu se justifica utilizarea publica .

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

7.8.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU.

Prevederile alin. (2) si (3) ale art. 30 din RGU fixeaza conditiile minimale (dimensiuni si suprafata) pentru realizarea parcelarii cu referire directa la functiunea de locuire. Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii si / sau unor constructii cu alte destinatii decat locuinta se recomanda intocmirea altor documentatii de urbanism (PUZ si Regulament, PUD), avand in vedere complexitatea functionala a acestor constructii.

Crearea de parcele noi in zona **TE** se face prin ocuparea teritoriului cu destinatia **TE** din PUG, sau prin impartirea incintelor existente ca urmare, fie a schimbarii partiale sau totale a regimului de proprietate, fie a schimbarii modului de administrare.

Parcelele noi create trebuie sa respecte in totalitate reglementarile pentru zona functionala **TE**.

In cazul in care aplicarea reglementarilor specifice zonei functionale **TE** si a actelor normative in vigoare conduce la imposibilitatea impartirii unei incinte existente, parcela in cauza ramane proprietate in indiviziune. Iesirea din indiviziune nu se poate face decat daca se modifica conditiile ce obliga la acest mod de coexistenta.

7.8.22. Inaltimea constructiilor : conform art. 31 din RGU.

Inaltimea maxima a constructiilor din zona functionala **TE** se stabileste prin PUZ cu regulamentul aferent sau PUD, pe baza analizei situatiilor distincte, in corelare cu parametri care definesc conditiile concrete de constructibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent, respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistica, asigurarea functionalitatii constructiilor in concordanta cu destinatia lor, asigurarea compatibilitatii functionale cu functiunea dominanta a zonei in care sunt amplasate, analiza impactului asupra sistemelor de circulatie si stationare, asupra capacitatii retelelor edilitare din zona, respectarea cerintelor tehnice de securitate, stabilitate si siguranta in exploatare pentru constructia respectiva si pentru constructiile invecinate).

7.8.24. Procentul de ocupare a terenului : conform art. 15 si anexa nr.2 din RGU.

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata construita la sol a cladirilor si suprafata terenului considerat : **POT = SC / ST x 100.**

In zona functionala **TE**, procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea conditiilor de amplasare a constructiilor conform art. 7.8.9. - 7.8.17., precum si de obligativitatea de a construi exclusiv pentru nevoile functionale ale parcelei.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

7.8.25. Parcaje : conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU.

Spatiile de parcare / garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea.

Pentru fiecare parcela din zona **TE** este obligatorie asigurarea, pe suprafata acesteia, a conditiilor pentru parcare / gararea si / sau stationarea autovehiculelor de orice tip aflate in proprietatea sau utilizarea obiectivului respectiv, a celor care participa la procesul tehnologic, ale angajatilor si / sau delegatilor.



Dimensionarea numarului de locuri de parcare, garare si stationare diferentiati pe criterii de gabarit, cat si a spatiilor de manevra si acces se stabilesc conform normativelor in vigoare.

7.8.26. Spatii verzi : conform **art. 34** si **anexa nr. 6** din RGU si **art.10.1**.

Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea Regulamentului general de urbanism, din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori, etc.

Pe fiecare parcela din zona functionala **TE** este obligatorie amenajarea unor suprafete plantate de **minimum 20 %** din suprafata parcelei, cu rol decorativ, de agrementare de protectie a activitatilor proprii sau a zonelor invecinate, impotriva nocivitatilor, (pe limitele interioare ale parcelei).

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor.

7.8.27. Imprejmuiri : conform **art. 35** din RGU si **art.10.2**.

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate, pentru protectie impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale.

7.8.27.1.Imprejmuirile la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile privind amplasarea si conformarea lor putand fi stabilite prin regulamente ale Administratiei publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorita calitatii de participare la crearea peisajului urban sau rural, alaturi de constructiile pe care le protejaza, sau a caror parcela o delimiteaza.

7.8.27.2.Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si protectie a proprietatii.

7.8.27.3.Imprejmuirile cu caracter temporar se aproba in cazul santierelor de constructii, etc.

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor, se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUD), sau in cadrul PAC.

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor (**art. 7.8.23**).



7.9 CCr - ZONA PENTRU CIRCULATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

CAP. 1 GENERALITATI

7.9.1. Zone si subzone functionale :

CCr Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente

subzona :Cr Cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente ;

7.9.2. Functiuni dominante :

CCr - Subzona cailor de comunicatie rutiera, constructii aferente - cuprinde toate constructiile si amenajarile destinate asigurarii circulatiei autovehiculelor si pietonilor pe teritoriul localitatilor si in afara acestora, pentru transportul de marfuri si calatori pe teritoriul comunei si in afara acesteia, parcare si stationare autovehicule, accese auto la toate obiectivele, pentru circulatia pietonala curenta pe teritoriul localitatilor si in afara acestora, accese pietonale pe parcele, activitati civice, activitati comerciale.

7.9.3. Functiuni complementare admise :

In subzona **CCr** sunt admise : alimentarea cu energie electrica (reseaua de transport si iluminat stradal), aprovizionare cu carburanti, activitati privind salubritatea urbana, functiunea ecologica (spatii verzi aferente si de protectie), canalizare pluviala si orice alta activitate admisa de normele tehnice specifice si legislatia in vigoare, conform **art.8.3.** si **art.10.1.6.**

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

7.9.4. Utilizari permise :

In subzona **CCr** - toate lucrarile aferente drumurilor publice, sau drumurilor de utilitate privata (care servesc activitati economice, forestiere, agricole, energetice, industriale, care deservesc obiective turistice, drumurile de acces in incinte precum si cele pentru organizari de santier), drumurilor deschise circulatiei publice sau inchise circulatiei publice, drumurilor de interes national (D.N.1A) si drumurilor de interes local (drumuri judetene, drumuri comunale, drumuri vicinale, strazi principale, strazi secundare) - lucrari privind platforma carosabila, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, santuri de garda, ziduri de sprijin, constructii de aparare si consolidare, trotuare, poduri, viaducte, pasaje denivelate, tuneluri, alte lucrari de arta din zona drumului, locuri de parcare si stationare, plantatii rutiere, indicatoare de semnalizare rutiera si alte dotari pentru siguranta circulatiei, alte constructii, amenajari si instalatii destinate exploatarei si intretinerii drumurilor, inclusiv utilizarile specifice functiunilor complementare admise.

7.9.5. Utilizari permise cu conditii :

Pe terenurile cu destinatie forestiera, in conditiile **art. 4.3.**

In zona protejata cu valoare istorica sunt necesare avize sau acorduri in conditiile specificate in **art. 4.7.** (toate tipurile de constructii compatibile cu specificul zonei in care sunt amplasate, cu conditia respectarii stricte a prescriptiilor continute in avizele conforme ale serviciilor publice descentralizate ale MLPAT si Ministerului Culturii).

In zonele expuse la riscuri naturale (zone inundabile, terenuri afectate de eroziune situate in apropierea albiilor minore ale drumurilor publice, pe terenurile cu umiditate ridicata) conform **art. 5.1.**, cu respectarea prevederilor Legii nr.10 / 1995 si a normelor si prescriptiilor



tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor.

Se admit de asemenea construcții pe terenurile menționate în art. 10, alin.2 din RGU, cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (desecări, consolidări ale terenului, etc.) aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului, sau alte organisme interesate, după caz.

În zona de protecție a drumurilor publice, toate construcțiile și amenajările, cu condiția respectării prescripțiilor tehnice și reglementărilor urbanistice, în condițiile stabilite de Ordonanța Guvernului nr. 43/1997, cu avizele conforme stabilite de legislația în vigoare.

În zona de protecție a echipamentelor tehnico-edilitare, în zona de protecție a malurilor și albiilor minore ale cursurilor de apă, a malurilor lacurilor din satele BUTIMANU și BARBUCEANU, precum și a lucrărilor hidrotehnice, conform prevederilor H.G. nr. 101/1997, în condițiile obținerii avizelor conforme prevăzute de legislația în vigoare.

7.9.6. Interdicții temporare de construire :

Pentru lucrările de extindere a căilor de comunicație existente sau pentru realizarea unor lucrări noi, ce necesită studii și cercetări suplimentare, este instituită interdicția temporară de construire până la elaborarea și aprobarea altei documentații de urbanism (PUZ cu regulament) care să stabilească implicațiile urbanistice și reglementările de intervenție, modul de amplasare, condițiile specifice de organizare, impactul asupra mediului, pentru fiecare situație în parte.

7.9.7. Interdicții permanente de construire :

În zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform **art. 5.1.**

În zonele expuse la riscuri tehnologice grave, precum și în zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare, conform **art. 5.2.**

În zona de protecție a drumurilor publice este interzisă amplasarea de construcții sau instalații care nu aparțin drumului și care periclitează buna desfășurare a traficului, siguranța circulației.

CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

7.9.9. Amplasarea față de drumurile publice : conform **art. 18** din RGU, cu respectarea zonelor de siguranță și protecție a drumurilor, delimitate conform Ordonanței Guvernului nr.43/1997 și în conformitate cu toată legislația și actele normative emise de ministerul de specialitate și indicate la **art. 6.1.**

Toate lucrările din zona drumurilor publice (zona care cuprinde ampriza drumului, zonele de siguranță și protecție), se autorizează numai cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de construcție și exploatare.

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a drumurilor publice vor respecta prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice.

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației rutiere și pietonale pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță.

Autorizarea amenajării intersecțiilor se face în condițiile **art.6.1.5.**

**7.9.14. Amplasarea fata de aliniament :** conform art. 23 din RGU si art.6.2.1.

Amplasarea constructiilor si amenajarilor necesare activitatilor din fiecare subzona functionala se va face spre interiorul parcelei subzonei respective; se vor respecta toate actele normative specifice domeniului pentru tipurile de constructii si instalatii amplasate in zona de siguranta si de protectie a drumului ; amplasarea fata de aliniament in intersectiile propuse pentru modernizare , se face conform PUZ cu Regulament aferent aprobat cf. legii si cu respectarea conditiilor de la art.6.1.7.a.

7.9.15. Amplasarea in interiorul parcelei : conform art. 24 din RGU.

Amplasarea in interiorul parcelei a constructiilor necesare activitatii proprii (cladiri, retele tehnologice, instalatii, circulatii) se face astfel incat sa se asigure :

- Respectarea distantelor minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice, conform actelor normative specifice ;
- Includerea in interiorul parcelei a tuturor spatiilor de protectie impotriva riscurilor tehnologice, fara a determina servituti de risc tehnologic pe parcelele vecine. Prin exceptie, daca apar astfel de servituti, acestea se vor consemna in cartile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune si vor fi luate in considerare la orice autorizare ulterioara ;
- Asigurarea suprafetelor minime pentru amenajarea functiunilor auxiliare .

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**7.9.16. Accese carosabile :** conform art. 25 si anexa nr. 4 din RGU si art.7.1.

Accesul autovehiculelor pe parcelele cu destinatia C (autoturisme, vehicule de transport greu, vehicule speciale sau agabaritice), constituit din platforme de stationare si manevra, va fi realizat in totalitate pe suprafata parcelei in cauza.

Pozitia accesului pe aliniamentul parcelei se va stabili in functie de intensitatea traficului pe artera de acces, intensitatea traficului necesar activitatii propriuzise, de specificul gabaritului vehiculelor, de modul de rezolvare a circulatiei interioare incintei, si de necesitatea functionala de a avea unul sau mai multe accese auto pe parcela.

Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele vecine.

Accesele trebuie indepartate, cat mai mult posibil, de intersectii.

Caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind proiectarea si executia acestora, privind dimensionarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila.

Accesele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

Pentru realizarea noilor lucrari este necesara elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament) care sa stabileasca implicatiile urbanistice si reglementarile de interventie, modul de amplasare, conditiile specifice de organizare, impactul asupra mediului, pentru fiecare situatie in parte.

Proiectarea, constructia sau amenajarea cailor de acces la drumurile publice se face potrivit legislatiei in vigoare, de catre cei interesati, cu acordul prealabil al administratorului drumului public si al Politiei rutiere. Repararea, intretinerea si exploatarea cailor de acces la drumurile publice sunt in sarcina celor care le detin.

Caile de acces realizate fara acordul administratorului drumului public si al Politiei rutiere, precum si caile de acces neutilizate vor fi desfiintate de cei care le detin, restabilindu-se continuitatea elementelor geometrice in zona drumului public.

Toate lucrarile din zona drumurilor publice se autorizeaza numai cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice de



proiectare, constructie si exploatare.

Caile si accesele pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitia de baza, sau pot constitui obiective independente.

Pentru realizarea unor lucrari noi este necesara elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament) care sa stabileasca implicatiile urbanistice si reglementarile de interventie, modul de amplasare, conditiile specifice de organizare, impactul asupra mediului, pentru fiecare situatie in parte (in mod special la DN 1A).

7.9.17. Accese pietonale : conform **art. 26** din RGU si **art.7.2.**

Toate lucrarile din zona drumurilor publice se autorizeaza numai cu avizul conform al administratorului drumului si cu respectarea normelor tehnice de proiectare, constructie si exploatare.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

7.9.18. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : conform **art. 27** din RGU si **art.8.1.**

Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de posibilitatile de racordare de noi consumatori la retelele tehnico-edilitare existente.

Daca retelele edilitare publice existente au capacitati si grad de acoperire a teritoriului localitatii, suficient pentru racordarea de noi consumatori, autorizarea constructiilor este permisa, cu respectarea celorlalte prevederi ale RLU.

Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente se va face in felul urmator :

- In urma avizelor care demonstreza posibilitatea tehnica si de utilizare pentru racordarea la retelele tehnico-edilitare existente.
- Retelele tehnico-edilitare de orice natura, situate in spatiul public din teritoriul intravilan, precum si racordurile de la acestea la retelele interioare vor fi realizate subteran.
- Este interzisa racordarea obiectivelor noi sau amplificarea consumurilor pentru obiectivele existente in cazul in care acestea prejudiciaza consumurile autorizate ale utilizatorilor existenti.
- Aprovizionarea si alimentarea cu combustibil se va realiza in conformitate cu avizul Autoritatii pentru protectia Mediului.

7.9.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare : conform **art. 28** din RGU si **art.8.2.**

In zona drumurilor publice sau deschise circulatiei publice (zona care cuprinde ampriza drumului, zonele de siguranta si protectie), se pot autoriza lucrari de constructii si instalatii, de deservire, intretinere si exploatare, aferente drumurilor publice, conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze sau alte produse petroliere, retele electrice si de telecomunicatii cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice de proiectare, constructie si exploatare.

Lucrarile edilitare subterane se amplaseaza de regula in afara partii carosabile a drumului public sau in galerii vizitabile. Constructia, repararea si intretinerea acestor lucrari se fac cu aprobarea administratorului drumului si cu respectarea legislatiei in vigoare.

Realizarea in zona drumului public a oricaror lucrari se face cu respectarea legislatiei in vigoare privind amplasarea si autorizarea executarii constructiilor si numai cu acordul prealabil al administratorului drumului .

In vederea realizarii lucrarilor respective este necesara fundamentarea, in cadrul documentatiilor de specialitate, a anumitor masuri privind interzicerea constructiilor noi si



stabilirea servitutilor, pentru acele portiuni din terenurile proprietate privata unde urmeaza sa se realizeze retelele tehnico-edilitare, in cazurile in care din studiile de prefezabilitate aprobate rezulta imposibilitatea rezolvarii acestora pe teren apartinand domeniului public.

7.9.20. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare : conform art. 29 din RGU.

Retelele tehnico-edilitare aflate in serviciul public sunt proprietate publica a statului sau a comunei, indiferent de modul de finantare, iar construirea si intretinerea acestora constituie lucrari de utilitate publica.

Retelele de alimentare cu energie electrica, telecomunicatii, gaze fac parte din sistemul national si sunt proprietate publica a statului.

Retelele de apa, canalizare, alaturi de drumuri si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei.

Lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar si se executa in urma obtinerii avizului autoritatii administratiei publice specializate.

Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelelor edilitare publice existente, precum si executarea drumurilor de acces se realizeza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul local.

Lucrarile edilitare astfel realizate trec in proprietatea publica si se administreaza potrivit legii.

Fac exceptie de la prevederile alin. (1) al art. 29 din RGU retelele edilitare si drumurile situate pe parcele proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice, aflate in serviciul exclusiv al acestora, asigurand legatura de la punctul de racordare cu retelele si drumurile publice pana la bransamentele si racordurile la cladirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privata daca sunt finantate in totalitate de investitorii privati interesati, iar autoritatile administratiei publice locale stabileste ca nu se justifica utilizarea publica .

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

7.9.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU si art. 9.1. - 9.7.

Prevederile alin. (2) si (3) ale art. 30 din RGU fixeaza conditiile minimale (dimensiuni si suprafata) pentru realizarea parcelarii cu referire directa la functiunea de locuire. Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii si / sau unor constructii cu alte destinatii decat locuinta se recomanda intocmirea altor documentatii de urbanism (PUZ si Regulament, PUD), avand in vedere complexitatea functionala a acestor constructii, instalatii si amenajari.

Crearea de parcele noi in zona **CCr** se face prin ocuparea teritoriului cu destinatia **CCr** din RLU, sau prin impartirea incintelor existente ca urmare, fie a schimbarii partiale sau totale a regimului de proprietate, fie a schimbarii modului de administrare.

Parcelele noi create trebuie sa respecte in totalitate reglementarile pentru zona functionala **CCr**.

In cazul in care aplicarea reglementarilor specifice zonei functionale **CCr** si a actelor normative in vigoare conduce la imposibilitatea impartirii unei incinte existente, parcela in cauza ramane proprietate in indiviziune. Iesirea din indiviziune nu se poate face decat daca se modifica conditiile ce obliga la acest mod de coexistenta.

7.9.22. Inaltimea constructiilor : conform art. 31 din RGU.

Inaltimea maxima a constructiilor din zona functionala **CCr** se stabileste prin PUZ cu regulament aferent sau PUD, pe baza analizei situatiilor distincte, in corelare cu parametri care definesc conditiile concrete de constructibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea si



punerea in valoare a mediului natural si construit existent, respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistica, asigurarea functionalitatii constructiilor in concordanta cu destinatia lor, asigurarea compatibilitatii functionale cu functiunea dominanta a zonei in care sunt amplasate, analiza impactului asupra sistemelor de circulatie si stationare, asupra capacitatii retelelor edilitare din zona, respectarea cerintelor tehnice de securitate, stabilitate si siguranta in exploatare pentru constructia respectiva si pentru constructiile invecinate).

7.9.23. Aspectul exterior al constructiilor : conform art. 32 din RGU.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine functiunii acestora , nu depreciaza aspectul si valoare arhitectural-urbanistica a zonei, nu altereaza calitatile sitului si valorile de patrimoniu .

7.9.24. Procentul de ocupare a terenului : conform art. 15 si anexa nr.2 din RGU.

In zona functionala **CCr**, procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea conditiilor de amplasare a constructiilor conform art. 7.9.9. - 7.9.17., precum si de obligativitatea de a construi exclusiv pentru nevoile functionale ale parcelei.

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

7.9.25. Parcaje : conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU. **Anexa nr. 5** la RGU cuprinde normele minimale de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv in parte va fi dimensionat conform prevederilor **Normativului P 132-93**.

Spatiile de parcare / garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea (parcaje publice sau pentru autovehicule ce deservesc activitatile proprii fiecarei subzone).

Dimensionarea numarului de locuri de parcare, garare si stationare diferentiati pe criterii de gabarit, cat si a spatiilor de manevra si acces se stabilesc conform normativelor in vigoare.

7.9.26. Spatii verzi : conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU si art.10.1.

Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea Regulamentului general de urbanism, din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori, etc.

Pe fiecare parcela din zona functionala **CCr** este obligatorie amenajarea unor suprafete plantate cu rol estetic, de agrementare, sau de protectie a activitatilor din zonele invecinate impotriva nocivitatilor (pe limitele interioare ale parcelei).

Realizarea plantatiilor de aliniament se fac in conditiile **art.10.1.6.a. - 10.1.6.b.**

7.9.27. Imprejmuiri : conform art. 35 din RGU.

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate, pentru protectie impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale.

7.9.27.1. Imprejmuirile la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile privind amplasarea si conformarea lor putand fi stabilite prin regulamente ale Administratiei publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorita calitatii de participare la crearea peisajului urban sau rural, alaturi de constructiile pe care le protejeaza, sau a caror parcela o delimiteaza.

7.9.27.2. Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si protectie a proprietatii.

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor, se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUD), sau in cadrul PAC.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

SATUL BUTIMANU - ZONA CENTRALA**UTR NR. 1**

IN SATUL BUTIMANU - RESEDINTA COMUNEI BUTIMANU CU ROL COORDONATOR IN TERITORIU PENTRU CELE 4 SATE COMPONENTE

- 8.1.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE**
LM, IS , I, SP, GC, Ccr.
- 8.1.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI**
IS (in perspectiva), LP (locuire predominant rezidentiala la ambele fronturi de la DN 1A)
- 8.1.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI**
- Activitati **LM** - exclusiv rezidentiala pe parcelele perimetrare.
 - Activitati **I** - cu caracter de prestari de servicii industriale, nepoluate in limitele parcelelor existente ;
 - Activitati de tip **SP** cu rol de sport, agrement, protectie , decorativ , plantatii de aliniament la DN A si DC 157 ;
 - Activitati **TE** pentru imbunatatirea asigurarii cu apa potabila a zonei centrale:puturi apa potabila,statie de pompare, rezervorare de incendiu, fose septice vidanjabile, posturi de transformare etc;
 - Functiunea **CCr** : modernizare DN 1A (axa principala de compozitie a zonei centrale) ; modernizare intersectie DN 1A cu DC 157
 - Functiunea **GC** , pentru amenajarea corecta a punctelor de pre colectare a deseurilor la toate activitatile desfasurate in zona centrala ;
- 8.1.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII**
- Zona de protectie a monumentului istoric "CASA DINCESCU ELENA"
 - Constructia si terenul aferent casei " DINCESCU ELENA "
 - Zona de protectie a drumului national principal DN 1A
 - Zona de protectie a drumului comunal DC 157
 - Zona intersectiei dintre DN 1A si DC 157
- 8.1.6. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)**
- In zona de protectie (raza de 200 m) , instituita pentru monumentul istoric si de arhitectura " CASA DINCESCU ELENA ";
 - Parcelele adiacente DN 1A , pe tronsonul cuprins in zona centrala ;
 - Zona de locuit adiacenta lacurilor nr.7 si 8
 - Zona aferenta intersectiei dintre DN 1A si DC 157 - toate loturile pe o distanta de 50 m fata de centrul intersectiei ;
 - Zona centrala in ansamblu, cu prioritate parcelele adiacente DN 1A ;
- 8.1.16/17. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE**
- Accesele carosabile principale vor fi insotite de trotuare si vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite ; se solicita avize de la administratorii drumurilor pentru orice tip de acces ;
- 8.1.18/19.RACORDAREA LA RETELE TEHNICO - EDILITARE**
REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE
- Pana la realizarea echiparii edilitare, se admite asigurarea cu apa din

LOCUINTE DE VACANTA**UTR NR. 2**

ZONELE PROPUSE PENTRU LOCUINTE DE VACANTA , IN VECINATATEA LACURILOR NR. 7 SI 8 DIN SATUL BUTIMANU SI A LACULUI PROPUSE IN SATUL BARBUCEANU (ZONA DE SUD - VEST)

8.2.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE
LV, SP, IS, TE, CCr, TH.

8.2.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI
LV, TH

- 8.2.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI**
- Activitati de tip **IS** pentru deservirea locala (nevoi zilnice) si pentru pescuitul sportiv ;
 - Activitati de tip **GC** -organizarea punctelor pentru precolectare deseuri;
 - Activitati de tip **SP** cu rol de sport, agrement, protectie , decorativ ;
 - Activitati **TE** pentru asigurarea cu apa potabila a locuintelor si functiunilor complementare ; rezervor de incendiu ;
 - Activitati pentru intretinerea si modernizarea digurilor de la lacuri ; lucrari hidrotehnice de aparare contra eroziunilor ;
 - Functiunea **CCr** : modernizarea circulatiei carosabile existente perimetrare lacurilor si care va deservi si locuintele de vacanta ; strada noua la nord de Lacul nr.7 , perimetrata zonei **LV** ; modernizarea podului care traverseaza zona lacurilor (pe traseul DN) ;
 - Activitati de tip **A** , pentru intretinerea si exploatarea materialului piscicol din lacuri ;

8.2.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Pentru intreaga zona s-a instituit protectie peisagistica si ecologica de interes local ;
- Zona de protectie a monumentelor istorice : BISERICA DE LEMN " Adormirea Maicii Domnului " si situl arheologic DECINDEA ;
- Zonele de protectie ale siturilor arheologice : STERIANU (in incinta Fermei AVICOLA - BUTIMANU - la sud de Lacul nr. 5) si " MOVILA MOTOROIU " , la nord de Lacul nr. 6, ambele in satul BUTIMANU ;
- Constructia si terenul aferent Bisericii " Adormirea Maicii Domnului " ;
- Zona de protectie sanitara a cimitirelor DECINDEA si cimitirului nou, propus la sud - vest de satul BARBUCEANU ;
- Zona de protectie sanitara a surselor si a gospodariilor de apa potabila din satul BUTIMANU si SATUL BARBUCEANU ;
- Zona de protectie a drumului national principal DN 1A
- Zona de protectie a chiuvetei lacurilor amenajate, cf. Legii apelor 107/1996

8.2.6. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- In zona de protectie (raza de 200 m) , instituita pentru monumentele istorice si de arhitectura si pentru siturile arheologice ;
- Intreaga zona nestructurata , propusa pentru realizarea de locuinte de vacanta ;

- Zona de protectie a drumurilor comunale DC 157 si DC 159 ;
- Zona de protectie a malurilor Lacurilor satului BUTIMANU , cf. Legii apelor 107/1996

8.3.6. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- Parcelele situate pe amplasamentele fostului CAP, cu acces din DN 1A si DC 157 ;
- Zonele de locuit introduse in intravilan , parcelele adiacente DN 1A cu adancime de 50,0 m , fata de aliniamentul strazii ; toate parcelele, deja construite introduse in intravilan de o parte si de alta a unei cai de comunicatie rutiere , indiferent de categoria acesteia au adancimea de cca 50,0 m , masurata de la aliniamentul strazii (de la limita imprejmuirii pana la limita de spate a terenului ocupat cu constructii) ; regula nu se aplica zonelor areolare (parcele grupate , pe limita comuna in adancime) ;
- Zonele de curti constructii cu adancimi mai mari , in situatia in care se construiesc mai multe cladiri de locuit pe aceeasi parcela ;
- Zonele de locuit nestructurate , hasurate explicit pe plansa nr. 2a. ; pana la elaborarea PUZ cu Regulament aferent aprobat
- Amplasarea de institutii si servicii publice , activitati cu functiune turistica ;
- In zona de protectie (raza de 200 m) , instituita pentru monumentele istorice si siturile arheologice ;
- Parcelele adiacente intersectiilor propuse pentru modernizare : DN 1A cu DC 157 si DN 1A cu DC 159 , pana la elaborarea PUZ cu Regulament aferent aprobat conform legii si / sau PUD , cu avize de la administratorii drumurilor ;
- In toate zonele in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii.

8.3.15. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- Amplasarea constructiilor situate pe parcelele adiacente strazii principale DN1A se va face pe alinierea stabilita prin PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii si / sau vor respecta distantele minime obligatorii impuse prin prezentul regulament, Cap.II.
- In zonele cu autorizare directa (fara PUZ / PUD) , conform regulilor stabilite prin RLU - zonificarea functionala si alte norme cu caracter local.

8.3.16/17. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

- Accesesele carosabile principale vor fi insotite de trotuare si vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite.

8.3.18/19. RACORDAREA LA RETELE TEHNICO - EDILITARE REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE

- Realizarea retelei de apa potabila in sistem centralizat si a rezervoarelor de inmagazinare pentru incendiu ;
- Realizarea de fantani rurale in sistem individual si public cf. art.8.3.
- Realizarea de fose septice vidanjabile cf. Ordinul MS nr. 536 / 1997 ;

- Realizarea retelei de canalizare menajera si a statiei de epurare
- Nu se vor autoriza activitati de tip **I** si **A** fara rezolvarea completa a problemelor tehnico - edilitare.

8.3.26. SPATII VERZI

Se vor amenaja spatii plantate potrivit rolului acestora , astfel :

- de aliniament la DN 1A, DC 157 si DC 159 (strazi principale)
- de protectie pe malurile lacurilor si in incintele cu activitati **I, A,GC,TE**
- decorativ - in incintele cu functiuni de tip **IS** si pe parcelele care au ca functiune locuirea , fie in exclusivitate , fie preponderent.

8.3.27. IMPREJMUIRI

- Se stabilesc prin PUZ cu Regulament aferent aprobat conform legii si / sau PUD in zonele in care s-a instituit interdictie temporara de construire, PAC in zonele in care autorizarea se face direct, cu respectarea **art.10.1.2.**

SATUL BARBUCEANU**UTR NR. 4**

SAT COMPONENT AL COMUNEI BUTIMANU , LEGAT CU RESEDINTA DE COMUNA PRIN INTERMEDIUL DC 159

8.4.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

LM, IS , A, SP, GC, TE, CCr.

8.4.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

LM (exclusiv locuire si functiuni complementare)

8.4.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- Activitati de tip **IS** pentru deservirea locala, la nivelul satului
- Activitati de tip **I** nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate in functiunea de baza, sau amplasate izolat :
- Activitati **GC** - cimitir nou propus impreuna cu biserica ;
- Activitati de tip **SP** cu rol de sport, agrement, protectie , decorativ
- Activitati **A** - eventualele dezvoltari in limitele incintei existente care nu vor diminua calitatile locuirii.
- Activitati **TE** pentru imbunatatirea asigurarii cu apa potabila a satului BARBUCEANU :put apa potabila si rezervor de inmagazinare;
- Functiunea **CCr** : modernizare DC 159 spre NICULESTI si BUTIMANU modernizare drum local spre CORNESTI ; amenajare pod intre lacul existent si cel propus ; aamenajare podet in zona de vest a satului ; amenajare intersectiei din centrul satului intre DC 159 si drumul local care asigura legatura cu satele comunei CORNESTI ;
- Terenurile agricole in intravilan - funduri de parcele ce pot deveni accesibile numai prin reparcelari in cazul in care va exista solicitare de construire (zonele adiacente lacului existent) ;

8.4.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zona de protectie sanitara a cimitirului propus
- Zona de protectie sanitara a gospodariei de apa potabila propusa
- Zona de protectie sanitara a deponiei de deseuri menajere
- Zona de protectie a drumului comunal DC 159
- Zona de protectie a malurilor lacurilor

8.4.6. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- Parcelele situate in zona de nord -vest a lacului existent, pana la efectuarea lucrarilor hidrotehnice de protectie impotriva eroziunilor, prevazute in plansa nr. 2.b.
- In toate zonele in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii.

8.4.15. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- Amplasarea constructiilor situate pe parcelele adiacente strazilor principale DC 159 si drumul de legatura cu satele Comunei CORNESTI , respecta regulile instituite la art.9.1. - 9.7. ;
- In zonele cu autorizare directa (fara PUZ / PUD) , conform regulilor

stabilite prin RLU - reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor si zonificarea functionala , precum si alte norme cu caracter local.

8.4.16/17. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

- Accesele carosabile principale vor fi insotite de trotuare si vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite ; **art. 7.1. si 7.2.**

8.4.18/19. RACORDAREA LA RETELE TEHNICO - EDILITARE REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE

- Realizarea retelei de apa potabila in sistem centralizat si a rezervoarelor de inmagazinare propuse ;
- Realizarea de fantani individuale si / sau publice , in conditiile **art.8.6.**
- Realizarea retelei de canalizare menajera ; fose septice vidanjabile, in conditiile **art.8.7.b.**
- Nu se vor autoriza activitati de tip **I** si **A** fara rezolvarea completa a problemelor tehnico - edilitare.

8.4.26. SPATII VERZI

Se vor amenaja spatii plantate potrivit rolului acestora , astfel :

- de aliniament la DC 159 (strazi principale)
- de protectie pe malul lacului BARBUCEANU si in incintele cu activitati **A , GC , SP** (cele cu rol de protectie)
- decorativ - in incintele cu functiuni de tip **IS** si pe parcelele care au ca functiune locuirea , fie in exclusivitate , fie preponderent .

8.4.27. IMPREJMUIRI

- Se stabilesc prin PUZ cu Regulament aferent aprobat conform legii si / sau PUD ,acolo unde s-au instituit interdictii temporare de construire si PAC acolo unde autorizarea se face direct, cu respectarea **art.10.1.2.**

SATUL LUCIANCA**UTR NR. 5**

SAT COMPONENT AL COMUNEI BUTIMANU , LEGAT DE RESEDINTA DE COMUNA PRIN INTERMEDIUL DN 1A ;

8.5.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

LM, IS , I, A, SP, GC, TE, TH, CCr.

8.5.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

LM (locuire de tip rural si functiuni complementare)

8.5.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- Activitati de tip **IS** pentru deservirea locala, la nivelul satului
- Activitati de tip **I** nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate in functiunea de baza, sau amplasate izolat ;
- Activitati de tip **SP** cu rol de sport, agrement, protectie , decorativ
- Activitati **GC** - cimitir existent ;
- Activitati **A** - eventualele dezvoltari care nu vor diminua calitatile locuirii si cf. Studiu de Impact si Autorizatie de Mediu ;
- Activitati **TE** pentru imbunatatirea asigurarii cu apa potabila a satului LUCIANCA ; retea in sistem centralizat ; fantani individuale si fose septice vidanjabile , conf. **art.8.6. si 8.7.b.** ; statie reglare gaze ;
- Functiunea **CCr** : modernizare strazi rurale secundare; amenajarea intersectiei dintre DN 1A si DJ 101 B ;
- Terenurile agricole in intravilan - funduri de parcele ce pot deveni accesibile numai prin reparcelari in cazul in care va exista solicitare de construire ;
- Canale hidrotehnice existente TH ;

8.5.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zona de protectie a fermei zootehnice existente cf. **art.4.9.2.**
- Zona de protectie sanitara a cimitirului
- Zona de protectie a drumului national principal DN 1A
- Zona de protectie a drumului judetean DJ 101 B
- Zona de protectie a albiei minore a paraului LUCIU

8.5.6. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- Parcelele situate in zona centrala a satului, la sud de ferma zootehnica
- In toate zonele in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii.

8.5.15. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- Amplasarea constructiilor situate pe parcelele adiacente drumului national DN 1A (cuprinse in intravilan , dar neconstruite ,se va face pe alinierea stabilita prin PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii si / sau vor respecta distantele minime obligatorii impuse prin prezentul regulament **art.6.1.7**
- In zonele cu autorizare directa (fara PUZ / PUD) , conform regulilor

stabilite prin RLU - zonificarea functionala si alte norme cu caracter local art.6.1.7.

8.5.16/17. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

- Accesele carosabile principale vor fi insotite de trotuare si vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite ; art 7.1. si 7.2.

8.5.18/19. RACORDAREA LA RETELE TEHNICO - EDILITARE REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE

- Realizarea puturilor, retelei de apa potabila in sistem centralizat si a rezervoarelor de inmagazinare pentru apa potabila ; fantani individuale si sau publice conf. art. 8.6.
- Realizarea retelei de canalizare menajera ; fosa septica vidanjabila in conditiile art. 8.7.b.
- Realizarea retelei de gaz metan ;
- Nu se vor autoriza activitati de tip **I si A** fara rezolvarea completa a problemelor tehnico - edilitare.

8.5.26. SPATII VERZI

Se vor amenaja spatii plantate potrivit rolului acestora , astfel :

- de aliniament la DN 1A, DJ 101 B (strazi principale)
- de protectie pe malul paraului LUCIU si in incintele cu activitati **I , A , GC , SP** (cele cu rol de protectie)
- decorativ - in incintele cu functiuni de tip **IS** si pe parcelele care au ca functiune locuirea , fie in exclusivitate , fie preponderent .

8.5.27. IMPREJMUIRI

- Se stabilesc prin PUZ cu Regulament aferent aprobat conform legii si / sau PUD ,acolo unde s-au instituit interdictii temporare de construire si prin PAC acolo unde autorizarea se face direct, cu respectarea art.10.1.2.

SATUL UNGURENI**UTR NR. 6**

SAT COMPONENT AL COMUNEI BUTIMANU , LEGAT DE RESEDINTA DE COMUNA PRIN INTERMEDIUL DN 1A si DJ 101 B

8.6.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

LM, IS, I, SP, GC, TE, CCr.

8.6.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

LM (exclusiv locuire si functiuni complementare)

8.6.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- Activitati de tip **IS** pentru deservirea locala, la nivelul satului
- Activitati de tip **I** nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate in functiunea de baza, sau amplasate izolat
- Activitati de tip **SP** cu rol de sport, agrement, protectie , decorativ
- Activitati **GC** - cimitir propus
- Activitati **A** - eventualele dezvoltari care nu vor diminua calitatile locuirii cu Studiu de Impact ;
- Activitati **TE** pentru imbunatatirea asigurarii cu apa potabila a satului UNGURENI : retea apa potabila ; fantani individuale / publice in conditiile art. 8.6. ; fose septice vidanjabile cf. art. 8.7.b.
- Functiunea **CCr** : modernizare strazi rurale secundare cu profil ,cf. art. 6.17.a., in zona areolara a satului ; amenajare intersectia dintre DJ 101 B si strazile secundare din localitate ; modernizare podet in zona de est a satului ;
- Terenurile agricole in intravilan - funduri de parcele ce pot deveni accesibile numai prin reparcelari in cazul in care va exista solicitare de construire ;

8.6.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zona de protectie sanitara a cimitirului propus ;
- Zona de protectie a statiei de epurare
- Zona de protectie a drumului judetean DJ 101 B (strada principala)

8.6.6. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- Parcelele situate de o parte si de alta a drumului judetean DJ 101 B, in zonele introduse in intravilan, neconstruite , spre directia SNAGOV ;
- In toate zonele in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii.

8.6.15. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- Amplasarea constructiilor situate pe parcelele adiacente strazii principale DJ 101 B se vor face cu respectarea regulilor stabilite in regulamentul local - zonificare functionala - locuire si PUZ / PUD ;
- In zonele cu autorizare directa (fara PUZ / PUD) , conform regulilor stabilite prin RLU - zonificarea functionala si alte norme cu caracter local.

8.6.16/17. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

- Accesele carosabile principale vor fi insotite de trotuare si vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite , cf. art.7.1. si art. 7.2.

**8.6.18/19. RACORDAREA LA RETELE TEHNICO - EDILITARE
REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE**

- Realizarea retelei de apa potabila in sistem centralizat ;
- Realizarea retelei de canalizare menajera ;
- Realizarea de fantani individuale si publice , in conditiile art. 8.6 ;
- Realizarea de fose septice vidanjabile , in conditiile art 8.7.b.
- Realizarea retelei de gaz metan ;
- Nu se vor autoriza activitati de tip **I si A** fara rezolvarea completa a problemelor tehnico - edilitare.

8.6.26. SPATII VERZI

Se vor amenaja spatii plantate potrivit rolului acestora , astfel :

- de aliniament la DN 1A, DJ 101 B (strazi principale)
- de protectie pe malul paraului LUCIU si in incintele cu activitati **I , A , GC , SP** (cele cu rol de protectie)
- decorativ - in incintele cu functiuni de tip **IS** si pe parcelele care au ca functiune locuirea , fie in exclusivitate , fie preponderent .

8.6.27. IMPREJMUIRI

- Se stabilesc prin PUZ cu Regulament aferent aprobat conform legii si / sau PUD ,acolo unde s-au instituit interdictii temporare de construire si prin PAC acolo unde autorizarea se face direct, cu respectarea **art.10.1.2.**

LISTA MONUMENTELOR ISTORICE, APROBATĂ DE D.M.I. ÎN ANUL 1992 (EXTRAS)**MONUMENTE ȘI SITURI ARHEOLOGICE**

- 16.A.036 Punctul " BISERICA DE LEMN " , Sat BUTIMANU , Cartierul DECINDEA
AȘEZARE GETO-DACICĂ , sec. III-I î.Hr.
- 16.A.037 " ÎNTRE GÂRLE " , Sat BUTIMANU , 2 km N de Cartierul LINIA , la confluența Snagovului cu
Lunca Ciaur - AȘEZARE din sec. VIII - IX
- 16.A.038 " MOVILA MOTOROIU " , Sat BUTIMANU , 200 m N de lacul STERIANU II (cota 133,7)
AȘEZARE (TALL) din EPOCA NEOLITICĂ ; CULTURILE BOIAN și GUMELNIȚA
- 16.A.039 " FERMA AVICOLĂ " , Sat BUTIMANU , Cartierul STERIANU , pe malul drept al Lacului
Sterianu - URME DIN PALEOLITICUL SUPERIOR

MONUMENTE ȘI ANSAMBLURI DE ARHITECTURĂ

- 16.B.228 Biserica de lemn " ADORMIREA MAICII DOMNULUI " - 1791 , DECINDEA , Sat BUTIMANU
- 16.B.229 Casa DINCESCU ELENA - sec. XX , Sat BUTIMANU
- 16.B.230 Casa MIOARA CĂLIN - sec. XIX , Sat BUTIMANU (neidentificată)