

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG (RLU)

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 a terenurilor, reguli de amplasare, realizare si utilizare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora, pe intreg teritoriul intravilan si extravilan al localitatilor comunei **CANDESTI**.

1.2. RLU insoteste, explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale **Planului urbanistic general aprobat**.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG, **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, ca urmare a aprobarii sale de catre Consiliul Local , pe baza avizelor obtinute conform prevederilor legale.

1.4. Daca prevederile altor documentatii de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale - PUZ sau Planuri Urbanistice de Detaliu - PUD), pentru una sau mai multe parti componente ale localitatilor Comunei **CANDESTI**, 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, conform legii.

1.5. **Modificarea PUG si RLU, aprobate conform legii de catre Consiliul Local al Comunei CANDESTI , se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.**

Orice alta documentatie de urbanism (PUZ, PUD) care modifica prevederile prezentului regulament, va contine piesele desenate modificatoare ale UTR, precum 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 Consiliului Local privind aprobarea PUZ sau PUD va contine descrierea explicita a modificarilor aduse documentatiei de urbanism aprobate initial.

2. BAZA LEGALA A RLU

2.1. Regulamentul local de urbanism aferent PUG se elaboreaza pe baza unui sistem unitar de norme tehnice si juridice, se sprijina pe o vasta baza legala - legi si alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor, norme si standarde tehnice care fundamenteaza amplasarea si conformarea constructiilor in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si sigurantei in exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului privind ocuparea cu constructii a terenului in acord cu principiile de dezvoltare durabila - configuratia parcelelor, natura proprietatilor, amplasarea si conformarea constructiilor.

■ Regulamentul General de Urbanism (RGU), aprobat prin H.G. nr. 525/1996 - republicare 27.11.2002;
■ GHIDUL privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GP-038-1999, aprobat prin Ordinul MLPAT nr.13N / 10.03.1999 (COMUNE - Volumul 2 - Regulament local de urbanism);

■ GHIDUL privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul MPLAT nr. 21/N / 10.04.2000 ;

■ Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul - republicata ;

■ Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul MADRP nr. 233 /26.02.2016

■ Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii - republicata ;

■ Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, aprobate prin Ordinul Ministerului Dezvoltarii Regionale si Locuintei nr. 839 / 12.10.2009 .

■ Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile ulterioare ;

■ Legea nr. 286 / 06.07.2006 (modificarea si completarea Legii administratiei publice locale nr. 215 / 2001)

■ **PATN – secțiunile :**

- I **RETELE DE TRANSPORT**, aprobată prin Legea nr. 363/2006
- II **APA**, aprobată prin Legea nr. 171/1997 (completări, modificări : L nr. 20/2006)
- III **ZONE PROTEJATE**, aprobată prin Legea nr. 5/2000 (completări : HG 2151/2004)
- IV **RETEAUA DE LOCALITĂȚI**, aprobată prin Legea nr. 351/2001 (completări, modificări : L nr. 83/2004, L nr. 308/2006, L nr. 100/2007, L nr. 106/2010, L nr. 264/2011)
- V **ZONE DE RISC NATURAL**, aprobată prin Legea nr. 575/2001

- Legea nr. 18 / 1991 Legea fondului funciar - republicată, cu modificările și completările ulterioare ;
- Legea nr. 186 / 2017 pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18 / 1991 ;
- OUG nr. 34 / 2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajistilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar, nr. 18 / 1991
- HG nr. 1284 / 2007 privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor OUG 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajistilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991
- Legea nr. 86 / 2014 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajistilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991 ;

- Legea nr. 7 / 1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară ;
- Legea nr. 213 / 1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia ;
- Legea nr. 54 / 1998 privind circulația juridică a terenurilor, cu modificările ulterioare ;
- Legea nr. 219 / 1998 privind regimul concesiunilor, cu modificările ulterioare ;
- Legea nr. 33 / 1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică ;
- Legea nr. 255 / 2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local ;

- OUG Nr. 195 / 22.12.2005 privind protecția mediului ;
- Legea nr. 265 / 2006 pentru aprobarea OUG Nr. 195 / 22.12.2005 privind protecția mediului ;
- OUG nr. 114 / 2007 pentru modificarea și completarea OUG Nr. 195 / 2005 privind protecția mediului ;

- Legea nr. 24 / 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată 2009 ;
- Legea nr. 313 / 2009 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24 / 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane ;
- Legea nr. 47 / 2012 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24 / 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților ;

- Legea nr. 107 din 25.09.1996-Legea apelor ;
- Legea nr. 310 / 28.06.2004 pentru modificarea și completarea Legii nr. 107 din 25.09.1996-Legea apelor ;
- Legea nr. 138 / 2004 - Republicare 2009 - Legea îmbunătățirilor funciare ;

- Legea nr. 211 / 15.11.2011, privind regimul deșeurilor ;
- OUG nr. 47 / 2005 privind reglementări de neutralizare a deșeurilor de origine animală ;
- Legea nr. 73 / 2006 pentru aprobarea OUG nr. 47 / 2005 privind reglementări de neutralizare a deșeurilor de origine animală ;

- Ordinul comun al MMGA și MAPDR nr. 1182 / 1270 / 2005 privind aprobarea Codului de bune practici agricole pentru protecția apelor împotriva poluării cu nitrați din surse agricole ;
- Ordinul comun al MMDD și MADR nr. 1552 / 743 / 2008 pentru aprobarea listei localităților pe județe unde există surse de nitrați din activități agricole ;

- HG nr. 930 / 11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică ;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației ;

- OUG nr. 43 / 1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare ;
 - OUG nr. 7 / 30.01.2010 pentru modificarea și completarea OUG nr. 43 / 1997 privind regimul drumurilor;
 - Legea nr. 198 / 09.07.2015 privind aprobarea OUG nr. 7 / 2010
 - Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum-mediu înconjurător ;
 - Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor ;
 - Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice ;
 - Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stălpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale ;
 - Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 48 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind amplasarea și exploatarea balastierelor din zona drumurilor și a podurilor ;
 - Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane ;
 - Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile rurale ;
-
- Legea nr. 422 / 18.06.2001, republicată, privind protejarea monumentelor istorice ;
 - Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2314 / 2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute ;
 - Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2361 / 2010 pentru modificarea anexei nr. 1 la OMCC nr. 2314 / 2004 privind aprobarea Listei mon. istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute ;
-
- HG nr. 2151 / 2004 privind instituirea regimului de arie naturală protejată pentru noi zone ;
 - OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice ;
 - Legea nr. 49 din 7 aprilie 2011 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice ;
 - Ordinul MMDD Nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România ;
 - Ordinul MMP Nr. 2387/2011 pentru modificarea Ordinului MMDD Nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România ;
 - HG nr. 1284 / 2007 privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România ;
 - HG nr. 971 / 2011 pentru modificarea și completarea Hotărârii Guvernului nr. 1284 / 2007 privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România .
 - **Directiva Consiliului Europei 92 / 43 / CEE din 1992 referitoare la conservarea habitatelor naturale și a florei și faunei sălbatice (Directiva "HABITATE")**
 - **Directiva 2009 / 147 / CE a Parlamentului European și a Consiliului, din 2009, privind conservarea păsărilor sălbatice (Directiva "PASARI")**
-
- **"NORMĂ TEHNICĂ** privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice", aprobat prin Ordinul ANRE 4/2007 și modificat prin Ordinul 49/2007 al ANRE ;
 - **"NORME ȘI PRESCRIPTII TEHNICE ACTUALIZATE**, specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului Național de Transport al Titeiului, Gazolinei, Condensatului și Etanului", aprobate prin Ordinul ANRM nr. 196 / 10.10.2006 ;
 - **"NORMATIV DEPARTAMENTAL** pentru stabilirea distanțelor, din punct de vedere al prevenirii incendiilor, dintre obiectivele componente ale instalațiilor tehnologice din industria extractivă de petrol și gaze" aprobat prin Ordinul MMPG nr. 278/1986 ;
 - **LEGEA PETROLULUI** nr. 238/2004 ;

- Ordinului comun MEC/MTCT/MAI nr. 47/1203/509 din 21.07.2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului in vederea autorizarii executarii constructiilor amplasate in vecinatatea obiectivelor / sistemelor din sectorul petrol si gaze naturale ;
 - LEGEA energiei electrice si a gazelor naturale Nr. 123 / 2012 ;
 - "NORME TEHNICE pentru proiectarea si executia conductelor de alimentare din amonte si de transport gaze naturale" aprobate cu Decizia ANRGN nr. 1220/2006, modificate si completate prin O. ANRE nr. 110/2013 ;
 - "NORME TEHNICE pentru proiectarea si executia conductelor de transport gaze naturale" aprobate prin Ordinul presedintelui ANRE nr. 118/2013 ;
 - "NORMA TEHNICA pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale - NTPEE-2008 din 05.02.2009" aprobata prin O. nr. 5 / 2009 al Autoritatii Nationale de Reglementare in Domeniul Energiei
-
- Legea nr. 46 / 2008 privind aprobarea CODULUI SILVIC ;
 - Legea nr. 287 / 17.07.2009 privind CODUL CIVIL cu modificarile aduse prin Legea nr. 71 / 2011 ;
-
- Legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului.

PRINCIPALELE SURSE DE DOCUMENTARE

- PUG si RLU, documentatii elaborate de SC PROIECT DAMBOVITA SA -Targoviste, in perioada 1999-2000 si aprobate prin Hotararea Consiliului Local nr. **23 / 19.08.2003** ;
 - Planuri Urbanistice Zonale elaborate si aprobate anterior ;
 - Studii de fezabilitate si alte proiecte elaborate anterior , privind infrastructura tehnico-edilitara, reabilitari de drumuri si strazi, lucrari hidrotehnice, alte obiective de investitii ;
 - PATJ DAMBOVITA - 2017 ;
 - Strategia de dezvoltare economico-sociala a comunei **CANDESTI** pentru perioada 2014-2020 ;
 - Dictionar istoric al judetului Dambovita (Elaborat de un colectiv condus de prof. dr. Nicolae Stoicescu si prof. dr. Mihai Oproiu - Institutul de istorie "N. Iorga" si Muzeul Judetean Dambovita)-1983 ;
 - Lista monumentelor istorice de pe teritoriul comunei **Candesti**, judetul Dambovita - extras LMI 2010 ;
 - Lista siturilor arheologice de pe teritoriul comunei **Candesti**, judetul Dambovita - extras RAN 2010 ;
 - Date statistice – Recensamantul populatiei si al locuintelor - 2011 (Directia Judeteana de Statistica - Dambovita) ;
 - Studiile de fundamentare pe domenii specifice, elaborate anterior sau concomitent :
 - 1 - Studiu topografic (intocmire plan topografic de baza) - 2015
 - 2 - Studiu Hidrogeotehnic, Riscuri naturale si antropice - 2015elaborat de SC "ROCKWARE UTILITIES" SRL - Bucuresti (autor - dr. ing. geolog Mihai-Alexandru Samoila) ;
 - 3 - Studiu istoric general - 2015, elaborat de SC "TOP MANAGEMENT ADVISORS " SRL - Bucuresti (autor - arh. Catalina Dana Preda, specialist MCC, urbanist istorie urbana RUR) ;
 - 4 - Studiu de identificare si evaluare a paisajului natural si antropic - 2016, elaborat de SC "PLAN.CO URBISDESIGN" SRL - Bucuresti (autor - dr. urb. Andreea POPA, specialist atestat);
- Alte date si informatii furnizate de serviciile de specialitate din cadrul Primariei CANDESTI, cerinte si optiuni ale comunitatii locale, legate de dezvoltarea urbanistica a localitatilor comunei ;

2.2. Regulamentul Local de Urbanism preia solutiile urbanistice de baza din **PUG aprobat** si opereaza anumite modificari si completari in concordanta cu cerintele actelor normative si legislative aparute ulterior elaborarii documentatiei initiale.

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

3.1. Regulamentul local de urbanism aferent **PUG aprobat**, cuprinde norme tehnice si juridice obligatorii pentru executarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe orice categorie de terenuri situate in intravilan sau extravilan al comunei **CANDESTI**. Se excepteaza constructiile si amenajarile cu caracter militar si special, care se autorizeaza si se executa in conditiile stabilite de lege.

Teritoriul intravilan este format din suprafetele de teren destinate constructiilor si amenajarilor, fiind structurat, la nivel teritorial pe **TRUPURI** : trupurile principale ale localitatilor si celelalte trupuri apartinatoare acestora.

Trupurile sunt unitati de suprafata ale teritoriului intravilan (cu functiuni diverse), vetrele principale ale localitatilor sau subunitati apartinatoare, precum si alte subunitati izolate, dispersate in teritoriu.

Teritoriul intravilan propus-2018 pentru localitatile comunei CANDEȘTI a fost structurat pe mai multe unitati de suprafata, cu functiuni diverse, (vetrele principale ale localitatilor sau subunitati apartinatoare, precum si alte subunitati izolate, dispersate in teritoriu), numite TRUPURI, astfel :

● **T1 - Sat CÂDEȘTI VALE - resedinta de comuna** (trupul principal al satului)

● **T2 - Sat ANINOȘANI** (trupul principal al satului)

● **T3 - Sat DRAGODĂNEȘTI** (trupul principal al satului)

- Alte trupuri apartinatoare :

T3A (activitati de tip IS - turism, agrement si sport, comert, servicii)

● **T4 - Sat CÂDEȘTI DEAL** (trupul principal al satului)

- Alte trupuri apartinatoare :

T4a (activitati de tip L - locuinte si functiuni complementare)

● **T5 - Sat VALEA MARE** (trupul principal al satului)

3.2. Zonificarea functionala prezentata in plansa nr. 3 a fost stabilita in functie de categoriile activitatilor umane desfasurate, de traditiile si nevoile de dezvoltare ale fiecarei localitati, conform prevederilor **art. 14** din **RGU**.

Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor, ce se vor respecta in cadrul fiecarei zone functionale.

3.3. Teritoriul intravilan al Comunei CANDEȘTI a fost impartit in 5 unitati teritoriale de referinta principale (UTR), aferente fiecareia dintre localitati, iar acestea la randul lor au fost impartite in alte subunitati de referinta, structurate dupa specificul activitatii dominante astfel :

UTR 1 - Satul CÂDEȘTI VALE - resedinta de comuna :

UTR 1A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare ;

UTR 1B - zona centrala, zona pentru institutii publice si servicii de interes general ;

UTR ZP - zona de protectie a monumentelor istorice cu toate functiunile cuprinse pe teritoriul acesteia ;

UTR 2 - Satul ANINOȘANI :

UTR 2A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare ;

UTR 3 - Satul DRAGODĂNEȘTI :

UTR 3A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare ;

UTR 3B - zona centrala, zona pentru institutii publice si servicii de interes general ;

UTR 3C - zona pentru turism, agrement si sport, comert, servicii, in spatiu predominant plantat ;

UTR ZP - zona de protectie a monumentelor istorice cu toate functiunile cuprinse pe teritoriul acesteia ;

UTR 4 - Satul CÂDEȘTI DEAL :

UTR 4A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare ;

UTR 4B - nucleu central, zona pentru institutii publice si servicii de interes general ;

UTR ZP - zona de protectie a monumentelor istorice cu toate functiunile cuprinse pe teritoriul acesteia ;

UTR 5 - Satul VALEA MARE :

UTR 5A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare ;

UTR ZP - zona de protectie a monumentelor istorice cu toate functiunile cuprinse pe teritoriul acesteia ;

UTR-urile sunt niste reprezentari conventionale (suport al prescriptiilor din RLU), reprezentând instrumente optionale pentru stabilirea reglementărilor specifice unor zone cu caracteristici distincte, in stransa legatura cu structura urbana.

UTR-ul este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona a teritoriului cu o functiune predominanta, omogenitate functionala, caracteristici morfologice unitare care sa conduca la reguli comune pentru cea mai mare parte din suprafata, sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu.

UTR-urile sunt delimitate prin elemente fizice existente in teren (limite de proprietate, strazi, ape etc.).

Deși UTR-urile au suprafete relativ mari, exista suficiente elemente naturale si antropice , care sa permita delimitarea si implicit studiul de detaliu, pe suprafete mai mici, in cadrul Planurilor Urbanistice Zonale.

Organizarea pe TRUPURI si pe UTR-uri, pe ZONE si SUBZONE FUNCTIONALE, precum si configuratia teritoriului intravilan propus 2018, propunerile si reglementarile urbanistice, structura functionala propusa, pentru fiecare localitate, sunt prezentate in Plansa nr. 3 - "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE".

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (RGU); terenurile agricole din extravilan sunt evidentiate in Plansa nr. 1 "Incadrare in teritoriul administrativ al comunei".

(1) **Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.**

(2) **Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.**

■ **Utilizari permise :**

Lucrarile de utilitate publica de interes national sau local, admise in conditiile **Legii nr. 18 / 1991** (republicata), **art. 91(2,3)** si **art. 92(2)**, pe baza unor documentatii specifice, aprobate conform legii.

Lucrarile prevazute de **Legea nr. 50 / 1991** (republicata).

■ **Utilizari permise cu conditii :**

Rețele tehnico-edilitare cu conditia amplasarii grupate, in imediata apropiere a cailor de comunicatie (**Legea nr. 18 / 1991 republicata, art. 102**).

Constructiile care prin natura si destinatie nu pot fi incluse in intravilan (**Legea nr. 18 / 1991 republicata, art. 91, alin 2 si 3**), cu conditia realizarii unor procente minimale de ocupare a terenului si a obtinerii Acordului de mediu, in conditiile **legislatiei privind protectia mediului**.

Constructiile civile vor fi amplasate la minimum 2400 m de limita obiectivelor speciale apartinand MApN, MI, si SRI.

■ **Utilizari interzise :**

Nu se admit constructii pe terenuri agricole de clasa I si II de calitate, pe terenuri amenajate cu lucrari de imbunatatiri funciare sau plantate cu vii si livezi, in rezervatii si locuri cu monumente ale naturii (**Legea nr. 18 / 1991 republicata, art. 92**).

4.2. Schimbarea destinatiei terenurilor agricole din intravilan in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile art. 4. din RGU si a altor prevederi legale ce vor aparea ulterior elaborarii documentatiei ; destinatia acestor terenuri este prezentata in Plansa nr. 3 "Reglementari Urbanistice - Zonificare".

■ **Utilizari permise :**

Toate tipurile de constructii si amenajari care indeplinesc conditiile impuse de lege si de prezentul Regulament.

Se va limita schimbarea modului actual de utilizare a terenurilor agricole din intravilan plantate cu livezi.

■ **Utilizari permise cu conditii :**

Constructii amplasate in vecinatatea obiectivelor speciale apartinand MApN, MAI si SRI, cu respectarea distantelor impuse prin norme specifice.

■ **Utilizari interzise :** Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publica prin documentatii aprobate se interzice autorizarea constructiilor cu caracter definitiv, pentru alte obiective.

4.3. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră din extravilanul și intravilanul localității se supune prevederilor art. 5 din Regulamentul general de urbanism, CODULUI SILVIC și altor reglementări legale ce vor apărea ulterior.

4.4. Autorizarea executării construcțiilor în zonele cu resurse identificate ale subsolului, delimitate conform legii se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 6 din RGU și a altor prevederi legale.

4.5. Autorizarea construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor, precum și în zona de protecție a platformelor meteorologice se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 7 din Regulamentul general de urbanism și a altor prevederi legale care pot apărea ulterior elaborării documentației.

Se vor respecta cu strictețe prevederile Legii apelor nr. 107 / 1996 cu modificările și completările ulterioare în ceea ce privește :

regimul de folosire a apelor și albiilor, regimul de servituti și expropriere, gospodărirea apelor (cunoașterea resurselor de apă, protecția albiilor minore, a malurilor și a lucrărilor de gospodărire a apelor), regimul lucrărilor care se construiesc pe ape sau care au legătură cu apele, apararea împotriva inundațiilor, fenomenelor meteorologice periculoase și accidentelor la construcțiile hidrotehnice, **latimea zonelor de protecție** în jurul lacurilor naturale și de acumulare, **în lungul cursurilor de apă**, digurilor, canalelor, barajelor, și a altor lucrări hidrotehnice (instituite pentru asigurarea accesului la cursurile de apă și la lucrările hidrotehnice în scopul menținerii integrității albiilor minore și pentru efectuarea intervențiilor operative în situații excepționale).

În scopul prevenirii pericolului de alterare a calității apei se vor respecta "**Normele speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică**" aprobate prin HG nr. 930 / 11.08.2005.

Conform Legii nr. 107/1996 Legea apelor *actualizată*, Secțiunea a 2-a Protecția albiilor minore, a malurilor și a lucrărilor de gospodărire a apelor, art. 40 :

(1) În scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere al apelor, se instituie **zone de protecție** pentru :

- a) albia minoră a cursurilor de apă ;
- b) suprafața lacurilor naturale sau a baltilor acoperite de apă și de vegetație acvatică, precum și tarmul mării;
- c) suprafața lacurilor de acumulare corespunzătoare cotei coronamentului barajului;
- d) suprafețele ocupate de lucrări de amenajare sau de consolidare a albiilor minore, de canale și derivații de debite la capacitatea maximă de transport a acestora, precum și de alte construcții hidrotehnice realizate pe ape;
- e) lucrări de aparare împotriva inundațiilor;
- f) construcții și instalații hidrometrice, precum și instalații de determinare automată a calității apelor.

(2) **Latimea zonelor de protecție** este stabilită conform **anexei nr. 2**, care face parte integrantă din prezenta lege. Delimitarea zonelor de protecție se realizează de Administrația Națională "Apele Române" împreună cu autoritatea de cadastru funciar și cu detinatorii terenurilor riverane. Dreptul de proprietate asupra lucrărilor menționate la lit. d), e) și f) se extinde și asupra zonelor de protecție a acestora.

(3) Aplicarea, în funcție de specificul local, a regimului restricțional de folosire a terenurilor din zonele de protecție, din zona dig-mal și din acumulări nepermanente se asigură de Administrația Națională "Apele Române", cu consultarea detinatorilor cu orice titlu ai acestor terenuri și, după caz, a unităților de navigație civilă și în concordanță cu metodologia elaborată de autoritatea publică centrală din domeniul apelor."

Conform **Anexa 2 - latimea zonelor de protecție, litera a**, în funcție de latimea cursului de apă (sub 10 m, 10-50 m, peste 51 m), latimea zonei de protecție instituite este de **5 m, 15 m, 20 m**, măsurată de la limita albiei minore (delimitarea albiilor minore se realizează de Administrația Națională "Apele Române" împreună cu autoritatea de cadastru funciar și cu detinatorii terenurilor riverane).

Zona de protecție reprezintă zona adiacentă cursului de apă, în care se impun, după caz, interdicții sau restricții privind regimul construcțiilor sau exploatarea fondului funciar, pentru a asigura stabilitatea malurilor sau a construcțiilor, respectiv pentru prevenirea poluării resurselor de apă.

4.6. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele cu valoare peisagistică și în zonele naturale protejate se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 8 din RGU.

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al **Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor, Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale** și al **Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice**.

(3) Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

■ ZONE CU VALOARE ECOLOGICA SI PEISAGISTICA DE INTERES LOCAL, MASURI DE PROTECTIE

- PADUREA SI PASUNEA , LIVEZILE
- CURSURI SI OGLINZI DE APA
- CADRUL CONSTRUIT

REGLEMENTARILE SPECIFICE STABILITE PRIN STUDIUL DE PEISAJ :

Reglementari privind protejarea si punerea in valoare a peisajului natural

□ Împiedicarea defrisarilor și împadurirea versanților unde s-au facut defrisari masive, necontrolate ;

□ Protecția cursurilor de apă - interdicție de construire în **zona de protecție** delimitată conform **Legii Apelor** completată cu **Legea 112/2006, Anexa 2 (5 m pentru cursuri de apă cu lățimea sub 10 m; 15 m pentru cursuri de apă cu lățimea 10 m - 50 m; 20 m pentru cursuri de apă cu lățime peste 51 m; zona de protecție se măsura de la limita albiei minore)** ;

- Împiedicarea poluării cursurilor de apă și sancționarea poluatorilor ;
- Protecția și amenajarea malurilor cursurilor de apă împotriva eroziunii și pentru prevenirea inundațiilor ;
- Limitarea schimbării modului de utilizare a terenurilor plantate cu livezi ;
- Protecția vegetației mature a curților și grădinilor existente ;
- Împiedicarea depozitării necontrolate de deseuri menajere, ecologizarea zonelor afectate;

Reglementari pentru vetrele satelor

□ Păstrarea actualei densități de construire și a parcelarului tradițional: se recomandă interzicerea divizării parcelelor și dezvoltarea prin remodelarea și modernizarea clădirilor existente. Se va păstra modul tradițional de mobilare a parcelei specific parcelelor cu deschidere mare la stradă.

□ Păstrarea actualului regim de înălțime: parter majoritar cu posibilitatea realizării mansardelor în podul clădirii și accente de P+1 doar în centrul de comună. Menționăm că, așa cum este azi conformat, regimul de înălțime al clădirilor contribuie mult la echilibrul și frumusețea peisajului satelor.

□ Controlarea materialelor de finisaj și construcție (culori și texturi), la nivelul întregului intravilan, prin stabilirea unei unități cromatice și de material la învelitori (predomină tabla de zinc, dar există și nuclee cu țigle ceramice) și la pereți (predomină zugrăvelile cu alb).

□ Interzicerea utilizării de materiale imitative sau ne-tradiționale: țiglele de tablă, tâmplăria pvc etc.

□ Păstrarea elementelor tradiționale de compunere a peisajului: garduri de ulucă (lemn), alinamente de pomi fructiferi, tei și brazi, alei înierbate etc.

4.7. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea prevederilor art. 9 din RGU.

■ Utilizări permise cu condiții :

Toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării stricte a prescripțiilor continute în avizele conforme ale serviciilor administrației publice centrale specializate, în cazul zonelor care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes național.

Orice tip de intervenție la o construcție declarată monument istoric, cu condiția respectării stricte a prescripțiilor continute în avizele conforme ale serviciilor administrației publice centrale specializate, în cazul zonelor care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes național, declarate ca atare.

În zonele ce cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local, atât în imediata vecinătate a monumentului (în interiorul parcelei delimitate topografic) precum și în zonele de protecție stabilite, autorizarea construcțiilor se face cu respectarea strictă a avizelor serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor.

■ Utilizări interzise :

Orice fel de construcții și amenajări care, prin funcțiune, configurație arhitecturală sau mod de amplasare compromit aspectul general al zonei, distrug calitățile țesutului urban existent sau afectează valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia.

■ ZONE CU VALORI DE PATRIMONIU CULTURAL CONSTRUIT DE INTERES NATIONAL SAU LOCAL

● MONUMENTE ISTORICE CLASATE înscrise în LMI și/sau în RAN (Anexa 4)

ZONELE DE PROTECȚIE :

Zona de protecție a monumentului Zp este suprafața de teren, delimitată pe baza reperelor topografice, geografice sau urbanistice, în care se asigură conservarea integrată și punerea în valoare a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural, în care pot fi instituite servituti de utilitate publică și reglementări speciale de construire menite să împiedice acțiunea unor factori naturali și antropici ce ar putea exercita un impact negativ direct asupra monumentului (distrugerea bunurilor construite ce constituie bunuri de patrimoniu, degradarea peisajului înconjurător, împiedicarea percepției bunului).

Zonele de protecție vizează monumentele istorice și siturile arheologice înscrise în LMI și/sau RAN - aceste zone fiind delimitate prin proiectarea razei de 200 m/500 m de la limitele parcelei monumentului / sitului arheologic, și conturarea acestora pe limitele cadastrale înscrise în raza de protecție menționată. Zonele de protecție sunt reprezentate grafic pe toate planșele aferente PUG și RLU.

În cazul de față, **Zonele de protecție (ZP)** includ parcelele și căile de acces din care monumentul este perceput, în așa fel încât să nu fie alterate perspectivele majore către monument. Acestea au fost conturate pe limite cadastrale.

În cazul **bisericilor - monument istoric** situate în spațiu comun cu cimitirul, zona de protecție se raportează la împrejmuirea comună inclusiv cimitirul care cuprinde anumite monumente funerare având calitate estetică, în afara celei memoriale.

În cazul **crucilor de piatră - monument istoric** zonele de protecție se referă la parcelele pe care sunt amplasate.

În nici unul din cazurile satelor studiate nu sunt îndeplinite condițiile de valoare pentru a se constitui și a fi delimitate **Zone Construite Protejate (ZCP)**, având în vedere faptul că nu există o densitate de elemente construite de valoare sau spații publice cu valoare semnificativă care să necesite instituirea acestui tip de protecție.

Ar fi fost posibilă delimitarea unei Zone Construite Protejate (ZCP) în satul Cândești-Deal, având în vedere prezența în centrul satului a "Ansamblului rural", cod LMI DB-II-a-B-17408 - dar în Studiul Istoric se constată că acest obiectiv nu își mai justifică valoarea pentru care a fost clasată zona ca și **ansamblu monument istoric**, elementele sale suferind numeroase degradări și intervenții în decursul timpului.

REGLEMENTARI SPECIFICE ÎN INCINTELE MONUMENTELOR ȘI ÎN ZONELE DE PROTECȚIE - ZP :

Atitudine generală : non-aedificandi în incinta monumentului istoric - se vor accepta numai reparațiile și lucrările de consolidare, restaurare, întreținere a clădirilor și spațiilor existente.

□ **Funcțiuni admise :** locuire și anexe ale locuinței, posibile extinderi controlate, agro-turism, mic comerț, servicii și activități meșteșugărești în unități mici cu deservire locală, spații plantate ambientale și de agrement, decorative și de protecție, circulație carosabilă și pietonală, echipamente tehnico-edilitare ;

□ **Funcțiuni interzise :** activități industriale de producție și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, servicii-unități mari, depozite de orice tip și dimensiune, construcții provizorii de tip chioșc;

□ **Condiționare la autorizare :** descărcare de sarcină arheologică, Aviz D.J.C.;

VOLUMUL 2 - RLU - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG

- Regim de aliniere, mod de amplasare pe parcelă : în concordanță cu alinierea dominantă a construcțiilor existente în zonă, sau mai retras; păstrarea structurii actuale a țesutului urban specific zonei (amplasarea clădirilor noi fie pe amprenta existentă în urma dispariției clădirilor existente, fie corelat cu vecinătățile construite, din punct de vedere al alinierii, orientării și corelării cu modul de amplasare a diverselor corpuri de clădiri pe parcelă).

- Regim maxim de înălțime : P+1, h cornișă maxim 6,00 m, h maxim coamă 8,00 m.

- Module volumetrice maxime : păstrarea unui raport volumetric și estetic echilibrat în relație cu clădirile existente învecinate, fără a obtura vizibilitatea spre monument ;

- POT maxim : 30 % ; CUT maxim = 0,6 ; Nr. niv. = 2

- Acoperișurile : în patru ape

- Învelitoare : țiglă ceramică (olane), tablă plană de zinc (culoare gri mat), sau material lemnos;

sunt interzise atât materialele nocive (ex.-azbociment, interzis prin lege) cât și materialele ce distonează grav cu mediul înconjurător și cu zona construită existentă (ex.-tabla ondulată de culoare albastră, materiale plastice).

- Se recomandă volumetria caracteristică zonei : raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele arhitecturale tradiționale din Studiul istoric)

- Se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie; tâmplăria se va realiza exclusiv din lemn sau lemn stratificat ;

- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb.

- Se interzice divizarea parcelor.

- Mobilarea parcelor va trebui să faciliteze o bună vizibilitate spre monument, pe teritoriul zonei de protecție.

Reglementari privind parcelele monumentelor istorice înscrise în LMI, dispărute sau distruse :

□ **Funcțiuni admise** : locuire și anexe ale locuinței

□ **Condiționare la autorizare** :

- Descărcare de sarcină arheologică, Aviz D.J.C.;

- Aceleași condiționari stabiliți pentru zonele de protecție ZP, specificate mai sus ;

- Se admite realizarea unor clădiri noi în gabaritul și volumetria celor vechi, cu utilizarea unor materiale tradiționale, cu reconstituirea unor elemente arhitecturale specifice clădirii dispărute, sau după modelele tradiționale valoroase din zonă ;

- Amplasarea clădirilor noi se va face fie pe amprenta existentă în urma dispariției clădirilor existente, fie corelat cu vecinătățile construite, din punct de vedere al alinierii, orientării și corelării cu modul de amplasare a diverselor corpuri de clădiri pe parcelă ;

Reglementari privind crucile-monument istoric, troite / alte cruci de piatră sau de lemn :

Crucile de piatră (cruci de hotar) necesită un tratament special de **restaurare și punere în valoare**, ținând cont de faptul că unele dintre ele au fost "reabilitate" într-o manieră improprie-prin varuire, ori au fost mutate de pe amplasamentul inițial.

Crucile de piatră se vor restaura și li se va asigura stabilitatea. Zonele de protecție se referă la parcelele pe care sunt amplasate, iar protejarea va însemna curățarea periodică de vegetație, asigurarea împotriva prăbușirii și a vandalizării (lovire, sgrăfitare, murdărire de orice fel).

Orice construcții pe aceste parcele se vor autoriza numai cu avizul D.J.C. Dambovita.

Se recomandă autorităților să interzică dislocarea crucilor de pe locurile unde acestea încă sunt prezente, iar cele cazute sau scoase intenționat, să fie repuse în poziția inițială.

Unele dintre **troite / cruci de piatră sau de lemn** aflate la intersecție de drumuri vor fi restaurate, chiar dacă sunt datate la început de sec. XX (1907, 1929) și nu sunt clasate ca monumente istorice, fiind importantă păstrarea acestora ca și tipologie de monumente publice specifice zonei județului Dâmbovița.

PROPUNERI DE DECLASARE :

Având în vedere că unele clădiri aflate pe **Lista Monumentelor Istorice** se afla într-o stare de degradare avansată / precolaps sau sunt deja dispărute / distruse (în satele Aninoșani, Căndești Vale și Căndești Deal), se recomandă **inițierea procedurilor de declasare** a acestora.

Primăria comunei Candesti a transmis "Situatia monumentelor istorice înregistrate în LMI 2010" de pe teritoriul comunei Candesti, jud. Dambovita, prin Adresa nr. 5188/08.08.2014.

• SITURI ARHEOLOGICE CLASATE înscrise în LMI și/sau în RAN (Anexa 4)

Pe teritoriul **UAT CANDEȘTI** există situri arheologice clasate în **Lista Monumentelor Istorice (LMI)** și în **Repertoriul Arheologic Național (RAN)**, astfel :

- **Asezare medievală de la "Candesti Vale - Izvoarele Vaii Potopului"** - locuire civilă / asezare
Sat CÂNDEȘTI-VALE, la jumătatea drumului spre satul Cârdești Deal, pe o terasă situată la și la 2 km V de Cârdești Vale - sec. XIV - XVII, Epoca medievală -

Nr. crt. și Cod LMI : 109 - DB-I-s-B-16993 / Cod RAN : 66535.01 ;

- **Necropola din epoca bronzului, de la "Candesti Vale - Dealul lui Istrate"** - descoperire funerară/necropola Sat CÂNDEȘTI-VALE, la 0,2 km N de sat, în stânga drumului spre Gemenea-Oncești - Epoca bronzului timpuriu - **Nr. crt. și Cod LMI : 110 - DB-I-s-B-16994 / Cod RAN : 66535.02 ;**

- **Necropola tumulară de la "Candesti Vale - Livada"** - descoperire funerară / necropola tumulară
Sat CÂNDEȘTI-VALE, la 200 m N de la ieșirea din satul Candesti Vale spre Gemenea - Epoca bronzului timpuriu - **Nr. crt. și Cod LMI : 110 - DB-I-s-B-16994 / Cod RAN : 66535.03 ;**

- **Fortificație Latène de la "Dragodanesti - Podul Dambovitei"** - fortificație
Sat DRAGODĂNEȘTI, la 200 m sud de pod, între sosea și marginea terasei drepte a râului Dambovita - Latène - **Cod RAN : 66562.01 ;**

REGLEMENTARI SPECIFICE PRIVIND SITURILE ARHEOLOGICE ȘI ZONELE LOR DE PROTECȚIE - **ZP** :

- Având în vedere importanța științifică a acestor situri, **Primăria UAT Candesti** trebuie să protejeze aceste teritorii prin următoarele măsuri administrative :

- Proprietarii terenurilor trebuie să fie informați asupra faptului că pe terenurile lor se află situri arheologice clasate în LMI și RAN, pe care nu au voie să le distrugă prin lucrări agricole, sau prin alte intervenții asupra solului și în sol.

- Perimetrele siturilor, precum și zonele de protecție vor fi delimitate topografic, cu inventar de coordonate în sistem STEREO 70, prin grija Autorităților Administrației Publice Locale, cu asistența de specialitate din cadrul Complexului Național Muzeal "Curtea Domnească"-Târgoviște.

- Oricând intervenție asupra solului sau în sol, inclusiv lucrări de îmbunătățiri funciare se va face numai cu avizul DJC-Dambovita, numai după efectuarea de cercetări arheologice preventive.

- Se recomandă autorităților să nu permită instalarea unor antene/relee de telecomunicații, sau realizarea vreunei construcții, chiar și provizorii, pe teritoriile siturilor, fără a cere în prealabil avizul Direcției Județene pentru Cultură și a specialiștilor din cadrul Complexului Național Muzeal "Curtea Domnească"-Târgoviște

• CONSTRUCTII ȘI GOSPODARIILE TRADITIONALE

Au fost identificate **construcții și gospodării - clădiri de locuit, anexe și amenajări**, care păstrează elemente tradiționale (stil arhitectural, structura constructivă, decorațiuni, materiale de construcție, finisaje, mod de organizare a gospodăriei, împrejurimi) ce le conferă **valoare arhitecturală și ambientală**.

Toate aceste elemente, având o anumită valoare arhitecturală sau ambientală pentru imaginea localității, necesită un anumit nivel de protecție, păstrare și recondiționare-renovare cu tehnici și materiale tradiționale, îmbunătățiri funcționale.

Nu s-au identificat zone cu concentrare mare de elemente construite, gospodării sau spații publice cu valoare semnificativă care să justifice delimitarea unor Zone Construite Protejate (ZCP) și care să impună instituirea unui regim special de protecție.

REGLEMENTARI PRIVIND ZONELE CU CONSTRUCTII ȘI GOSPODARIILE TRADITIONALE :

Pentru parcelele ce cuprind clădiri și amenajări cu valori arhitecturale și ambientale, cât și în zonele din imediată vecinătate se stabilesc următoarele măsuri specifice de protecție și reguli de construire :

- Se interzice divizarea parcelor sau modificarea parcelarului tradițional specific zonei ;

- Autoritatea publică locală va iniția și încuraja derularea unor programe de restaurare, consolidare și conservare a clădirilor cu valori arhitecturale (locuințe sau alte obiective) ;

- Se vor lua măsuri locale de conservare, de păstrare a stilului arhitectural și decorațiunilor specifice, se vor stimula și încuraja lucrări de reparații și renovare cu tehnici și materiale tradiționale ;

VOLUMUL 2 - RLU - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG

- Se vor limita la maxim construcțiile noi în incintele clădirilor cu valori arhitecturale ;
- În situația construirii pe parcelă fără demolarea vreunei construcții, autorizarea va fi condiționată de păstrarea unui raport volumetric și estetic echilibrat, în relație cu clădirile existente învecinate, fără a obtura vizibilitatea spre clădirile sau elementele valoroase ;
- În situațiile critice, pentru degradări structurale majore, când clădirea nu mai poate fi păstrată, se admite realizarea unei clădiri noi în gabaritul și volumetria celei vechi, cu utilizarea unor materiale tradiționale, cu reconstituirea unor elemente arhitecturale specifice clădirii desființate, sau după modelele tradiționale valoroase din zonă ;
- Amplasarea clădirilor noi se va face fie pe amprenta existentă în urma dispariției clădirilor existente, fie corelat cu vecinătățile construite, din punct de vedere al alinierii, orientării și corelării cu modul de amplasare a diverselor corpuri de clădiri pe parcelă ;
- Introducerea unor funcțiuni noi se va face, cu precădere, prin re-funcționalizarea clădirilor existente ;
- Se recomandă volumetria caracteristică zonei : raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele arhitecturale tradiționale) ; regim maxim de înălțime P+1, H maxim cornișă = 6,00 m, Hmax. coamă = 8,00 m ; POT maxim : 30 % ; CUT maxim = 0,6 ; Se pot admite valorile actuale din zona de protecție ;
- Se recomandă acoperișurile în patru ape, învelitoare din țiglă ceramică, tablă plană de zinc (culoare gri mat), sau material lemnos ;
- Se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie; tâmplăria se va realiza exclusiv din lemn sau lemn stratificat ;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb.

PROPUNERI DE CLASARE :

Este important ca anumite clădiri de locuit cu anexele lor - exemple de arhitectură tradițională - să fie păstrate și restaurate, acestea urmând a fi propuse spre clasare, în contextul păstrării **structurii actuale a țesutului urban**

Pentru **Casa Matei Grigore Vlădeanu** de la **Candesti Vale (Anexa 5)** - se propune inițierea procedurii de clasare ca monument de arhitectură de **categorie B**, de importanță locală.

BAZA LEGALA :

- **LEGEA nr. 422 / 18.06.2001, republicată, privind protejarea monumentelor istorice ;**

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale previzibile se realizează în condițiile respectării prevederilor **art. 10 din RGU**.

În **Plansa nr. 3 - "Reglementări urbanistice - zonificare"** sunt evidențiate zonele cu potențial ridicat de risc natural : zone cu risc de inundabilitate, zone cu risc de instabilitate (cu probabilitate de producere a alunecărilor de teren), zone depresionare cu drenaj insuficient ce favorizează stagnarea apelor din precipitații, zone de baltire a apelor din precipitații majore, zone cu exces de umiditate (baltire, mlastinire) , zone cu risc de eroziune a malurilor cursurilor de apă.

În aceste zone se propun lucrări hidrotehnice de amenajare cursuri și oglinzi de apă, de protecție și consolidare maluri, împotriva eroziunii și pentru prevenirea inundațiilor, lucrări de îmbunătățiri funciare - drenaj, desecare, pentru eliminarea excesului de umiditate, pentru recuperarea unor terenuri degradate, pentru prevenirea și eliminarea unor fenomene de natură să pună în pericol integritatea zonelor construite sau destinate construcțiilor.

RECOMANDĂRI SPECIFICE ÎN ZONELE CU RISCURI NATURALE**În zonele afectate de fenomene de inundabilitate :**

Se va respecta zona de protecție pentru cursurile de apă impusă de Apele Române.

Se vor executa lucrări de drenaj pentru zonele cu drenaj insuficient.

În zonele afectate de fenomene de instabilitate :

Stabilirea limitei intravilanului se va face pe baza hărților cu **zonarea geotehnică** și a probabilității de producere a alunecărilor de teren - risc de instabilitate.

Pentru zonele cu potențial **mediu** de instabilitate, pentru a preveni fenomenele de risc ce apar la amplasarea construcțiilor se vor avea în vedere următoarele recomandări :

- amplasarea construcțiilor se va face pe baza studiilor geotehnice cu calculul stabilității versantului la încărcările suplimentare create de construcții ;
- se vor proiecta construcții ușoare ;
- **nu** se vor executa lucrări de săpătură de anvergura pe versant (santuri adânci, platforme, taluze verticale, umpluturi etc);
- se vor executa numai săpături locale pentru fundații izolate sau ziduri de sprijin care vor fi betonate imediat ce s-a terminat săpătură;
- se vor lua măsuri pentru a preîntâmpina patrunderea apei în săpătură;
- se vor dirija apele din precipitații prin rigole bine dimensionate și dirijate astfel încât să nu producă eroziuni;
- se vor planta arbori la o distanță corespunzătoare față de construcțiile ce urmează a se executa.

Pentru zonele afectate de fenomene de instabilitate și cele improprii de construit se va avea în vedere împădurirea lor.

In toate zonele cu riscuri naturale previzibile se instituie interdicția temporară de construire până la eliminarea cauzelor ce au generat-o.

■ Utilizări permise :

În zonele expuse la riscuri naturale sunt permise construcții și amenajări de orice fel, ce au drept scop **limitarea riscurilor naturale** (lucrări hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase, sisteme de irigații și desecări, regularizări de albie, lucrări de protecție și consolidare maluri, lucrări de combatere a eroziunii de adâncime, etc.).

■ Utilizări permise cu condiții :

Orice fel de construcții și amenajări cu respectarea prevederilor **Legii nr.10 / 1995** și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor, pe terenurile cu umiditate ridicată, pe terenurile macroporice, cu panza freatică agresivă, neprecizate la **art.10** din **RGU**.

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 aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului, sau alte organisme interesate, după caz.

■ Utilizări interzise :

Construcții și amenajări în zonele expuse la riscuri naturale menționate, precum și în alte zone în care nu sunt posibile, sau nu sunt admise, de către autoritățile competente în protecția mediului, lucrările de eliminare a factorilor de risc pentru construcții.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile situate în zone expuse la riscuri tehnologice se realizează în condițiile respectării prevederilor **art. 11** din **RGU**.

Teritoriul administrativ al comunei **CANDEȘTI** este afectat, în anumite sectoare, de prezenta unor echipamente tehnice și tehnologice, sau a unor obiective economice (unități de producție depozitare și transport) echipamente tehnico-edilitare, existente sau propuse, cu potențial de risc antropic, pentru care se instituie zone de protecție și de siguranță specifice, pe baza normelor departamentale specifice emise de autoritățile competente, cu respectarea prevederilor legislației în vigoare, astfel :

- **Linii electrice aeriene de medie tensiune (LEA 15 kv - 20 kV)**, ale caror **zone de protecție și zone de siguranță**, ce coincid cu lărimile de trecere de **24 m** (conform "Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice" aprobată prin **Ordinul 4/2007** al **ANRE**, modificată și completată prin **Ordinul 49/2007** al **ANRE**), se constituie în **servituti de utilitate publică pentru echipamente de interes general** și grevează asupra dreptului de proprietate, limitând posibilitatea de construire pe suprafețele respective .

Conform **Legii energiei electrice si a gazelor naturale Nr.123/2012** și "**NORMĂ TEHNICĂ privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice**", aprobată prin **Ordinul ANRE 4/2007 si modificata prin Ordinul 49/2007 al ANRE**), sunt stabilite distanțele minime care delimitează zonele de protecție si de siguranță ale capacităților energetice sau a unor componente ale acestora.

Capacitățile energetice reprezintă instalațiile de producere a energiei electrice sau energiei termice în cogenerare, rețele electrice de transport și distribuție a energiei electrice, cu construcțiile, instalațiile si amenajările aferente cuprinse în incintele respective sau exterioare acestora.

Zona de protecție reprezintă zona adiacentă capacității energetice sau unor componente ale acesteia, extinsă în spațiu, în care se instituie restricții privind accesul persoanelor și regimul construcțiilor; această zonă se instituie pentru a proteja capacitatea energetică și pentru a asigura accesul personalului pentru exploatare și mentenanță.

Zona de siguranță reprezintă zona adiacentă capacității energetice sau unor componente ale acesteia, extinsă în spațiu, în care se instituie restricții și interdicții, în scopul asigurării funcționării normale a capacității energetice și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor bunurilor și mediului din vecinătate; zona de siguranță cuprinde și zona de protecție.

" Art. 11

Principalele capacități energetice pentru care se stabilesc zone de protecție și zone de siguranță sunt:

- a) centrale termoelectrice, inclusiv centrale electrice în cogenerare (de termoficare)
- b) centrale hidroelectrice
- c) centrale nuclearelectrice, parte clasică (obiecte pentru care zonele de protecție și de siguranță depășesc limita zonei de excludere stabilită în jurul fiecărui reactor nuclear, conform cu normele de securitate nucleară)
- d) centrale eoliene
- e) stații electrice de conexiune / transformare de înaltă tensiune
- f) posturi electrice de transformare
- g) linii electrice aeriene
- h) linii electrice în cablu.

Art. 16

Pentru o stație electrică de conexiune / transformare zonele de protecție și de siguranță se stabilesc după cum urmează:

(1) **Zona de protecție** este delimitată de împrejmuirea instalațiilor, echipamentelor și a anexelor tehnologice ale acestora;

(2) **Zona de siguranță** a stației electrice, ținând seama de tensiunea cea mai înaltă a acesteia, se stabilește astfel:

- a) pentru o stație electrică cu tensiunea cea mai înaltă de 110 kV :
 1. când stația este de tip exterior, este zona extinsă în spațiu delimitată la distanța de **20 m** de împrejmuirea stației, pe fiecare latură a acesteia
 2. când stația este de tip interior, este delimitată de suprafața construită a stației
- b) pentru o stație electrică cu tensiunea cea mai înaltă de 220 kV respectiv de 400 kV este zona extinsă în spațiu delimitată la distanța de **35 m** de împrejmuirea stației, pe fiecare

Notă: Zona de siguranță stabilită în condițiile alin. (2), pct. a) 1. (pentru stații electrice cu tensiunea cea mai înaltă de 110 kV, de tip exterior) se poate diminua în cazul vecinătății cu clădirile nelocuite și depozitele având categoria de pericol de incendiu D sau E și având gradul de rezistență la foc I sau II, care se pot amplasa, cu acordul titularului de licență/ proprietarului stației cu tensiunea cea mai înaltă de 110 kV, la distanța minimă de 10 m de împrejmuirea stației.

Art. 17

Pentru un post de transformare zonele de protecție și de siguranță se stabilesc după cum urmează:

1. **Zona de protecție**, ținând seama de tipul constructiv al postului, se stabilește astfel:
 - a) pentru posturi aeriene pe stâlpi este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de proiecția pe sol a platformei suspendate;
 - b) pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare îngrădite, este delimitată de îngrădire ;
 - c) pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare în construcție zidită sau realizate din alte materiale (cabine metalice), supraterane, zona de protecție este delimitată astfel :

1. de suprafața construită, respectiv de suprafața fundației (atunci când aceasta depășește conturul cabinei metalice), pe laturile fără uși de acces și fără ferestre de ventilație

2. la distanță de **3 m** față de latura cu acces în post pentru transformator

3. la distanță de **1,5 m** față de alte laturi cu uși, respectiv cu ferestre de ventilație, acolo unde este cazul;

d) pentru posturi de transformare subterane, este egală cu proiecția pe sol a perimetrului încăperii postului.

2. **Zona de siguranță**, ținând seama de tipul constructiv al postului, respectiv al echipamentului cu care acesta este echipat, se stabilește astfel:

a) pentru posturi de transformare dotate cu echipament cu ulei, de tip aerian, respectiv pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare amplasate la sol, îngrădite, este zona extinsă în spațiu delimitată la distanța de **20 m** de la limita zonei de protecție

b) pentru orice tip de post de transformare, punct de alimentare, cabină de secționare, prevăzută cu echipament uscat, coincide cu zona de protecție

c) pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare supraterane, amplasate în cabină metalică, în construcție zidită/ în anvelopă de beton sau înglobate în clădiri precum și pentru posturi subterane, prevăzute cu echipament cu ulei sau uscat, coincide cu zona de protecție.

Notă: zona de siguranță, respectiv distanța de siguranță stabilită în condițiile alin. (2) pct. a) se poate modifica, cu acordul titularului de licență/ proprietarului postului, în cazul vecinătății cu construcții având gradul de rezistență la foc, respectiv cu categoria de pericol de incendiu din Tabelul 1:

Art. 18

(1) Pentru **linii electrice aeriene (LEA)** cu tensiuni de peste 1 kV zona de protecție și zona de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei și sunt simetrice față de axul liniei.

(2) Dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a unei linii simplu sau dublu circuit are valorile :

a) 24 m pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110 kV

b) 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV

c) 55 m pentru LEA cu tensiune de 220 kV

d) 75 m pentru LEA cu tensiune de 400 kV

Anexa nr. 4a

Distanțe minime de siguranță dintre LEA și obiective învecinate (apropierea față de clădiri locuite)

- distanța pe orizontală dintre un stâlp al LEA 0,4 kV și orice parte a clădirii = 1 m

- distanța între conductorul extrem al LEA la deviație maximă și cea mai apropiată parte a clădirii, fără să constituie traversare : LEA 20 kV = 3 m ; LEA 110 kV = 4 m ; LEA 220 kV = 5 m ; LEA 400 kV = 7 m ;

Anexa nr. 5b

Distanțe de siguranță dintre LEC pozate în pământ și obiective învecinate

- distanța în plan orizontal față de fundații de clădiri = 0,60 m

● Echipamente de alimentare cu gaze naturale, Stație reglare gaze propusă - SRMP

Conform reglementărilor tehnice cuprinse în :

- LEGEA energiei electrice și a gazelor naturale Nr. 123 / 2012

- "NORME TEHNICE pentru proiectarea și executia conductelor de transport gaze naturale", aprobate prin Ordinul președintelui ANRE nr. 118/2013

- "NORMA TEHNICA pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale - NTPEE-2008 din 05.02.2009" aprobată prin Ordinul nr. 5 / 2009 al Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei

- Ordinului comun MEC/MTCT/MAI nr. 47/1203/509 din 21.07.2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor / sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale

se vor respecta distanțele minime pe orizontală, între axele conductelor de transport sau de alimentare gaze naturale, sau între alte echipamente specifice acestui domeniu și diferite obiective învecinate, precum și interdicțiile, condiționările și permisiunile referitoare la zonele de protecție și de siguranță.

- Conform "NORME TEHNICE de proiectare, execuție și mentenanță, aferente obiectivelor din domeniul producției / înmagazinării gazelor naturale - Partea I - Instituirea zonelor de protecție și siguranță aferente

obiectivelor din domeniul producției /înmagazinării gazelor naturale", cod proiect 911/4254/2015, elaborat de SC PETROTRANS SA, sub coordonarea SNGN ROMGAZ SA :

Zonă de protecție - zona adiacentă obiectivelor din sectorul gazelor naturale, extinsă în spațiu, în care se instituie interdicții privind accesul persoanelor, regimul activităților și al construcțiilor, pentru a asigura accesul operatorului conductei în vederea exploatării, întreținerii și monitorizării curente, inclusiv realizarea intervențiilor în regim de urgență;

Zonă de siguranță - zona adiacentă obiectivelor din sectorul gazelor naturale, extinsă în spațiu, în care se instituie restricții și interdicții, în scopul asigurării funcționării normale și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului; zona de siguranță cuprinde și zona de protecție;

Distanță de siguranță - distanța minimă care trebuie asigurată față de vecinătăți, în vederea menținerii gradului de securitate a obiectivelor de producție/înmagazinare a gazelor naturale și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului.

Zona de protecție

Zona de protecție pentru conducte este zona care se întinde de o parte și alta a axului conductei și este definită în funcție de diametrul nominal al conductei, astfel :

- 2 x 2 m pentru $D_n \leq 150 \text{ mm}$
- 2 x 3 m pentru $150 \text{ mm} < D_n \leq 300 \text{ mm}$
- 2 x 4 m pentru $300 \text{ mm} < D_n \leq 500 \text{ mm}$
- 2 x 6 m pentru $D_n > 500 \text{ mm}$

În zona de protecție sunt interzise : construirea de clădiri, amplasarea de depozite sau magazine, plantarea de arbori și nu se angajează activități de natură a periclita integritatea conductei.

Zona de siguranță pentru conducte este zona care se întinde, de regulă, pe 200 m de fiecare parte a axei conductei.

Pentru autorizarea executării oricăror construcții în zona de siguranță a obiectivelor din sectorul gazelor naturale este obligatorie obținerea avizului scris al operatorului conductei.

Distanțe de siguranță între conductele aferente obiectivelor de producție/înmagazinare a gazelor naturale, inclusiv instalațiile aferente și diferite obiective învecinate (construcții industriale, administrative, locuințe), în funcție de presiunea maximă admisibilă de operare :

- pentru conducte subterane și supraterane, cu presiunea $\leq 6 \text{ bar}$ = 3 m din ax
- pentru conducte subterane și supraterane, cu presiunea $> 6 \div 40 \text{ bar}$ = 20 m din ax
- pentru conducte subterane și supraterane, cu presiunea $> 40 \text{ bar}$ = 35 m din ax

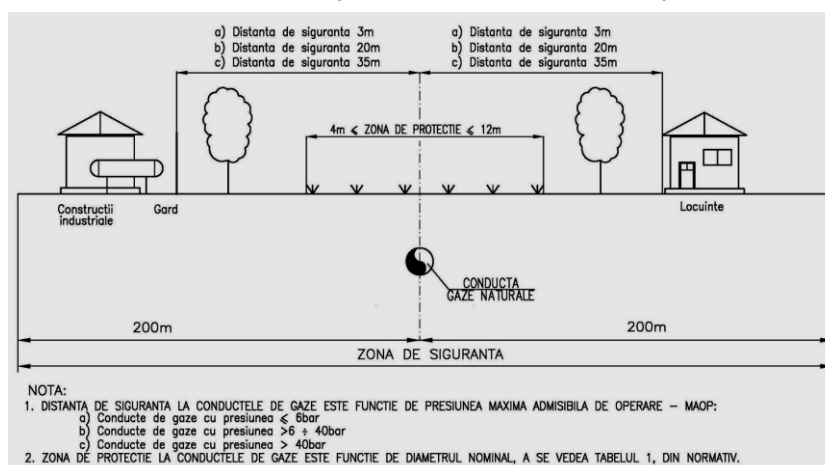
Distanța de siguranță față de obiectivele împrejmuite din sectorul gazelor naturale (stații de comprimare, stații de reglare-măsurare, etc.) se măsoară de la partea exterioară a împrejuririi.

Pe o distanță mai mică decât distanța de siguranță nu poate fi construită nici un fel de clădire, care adăpostește persoane (locuințe, spații de birouri etc).

Pentru conductele de reducere a presiunii, distanța normată este de 0,5 - 1,0 m față de diverse construcții și instalații.

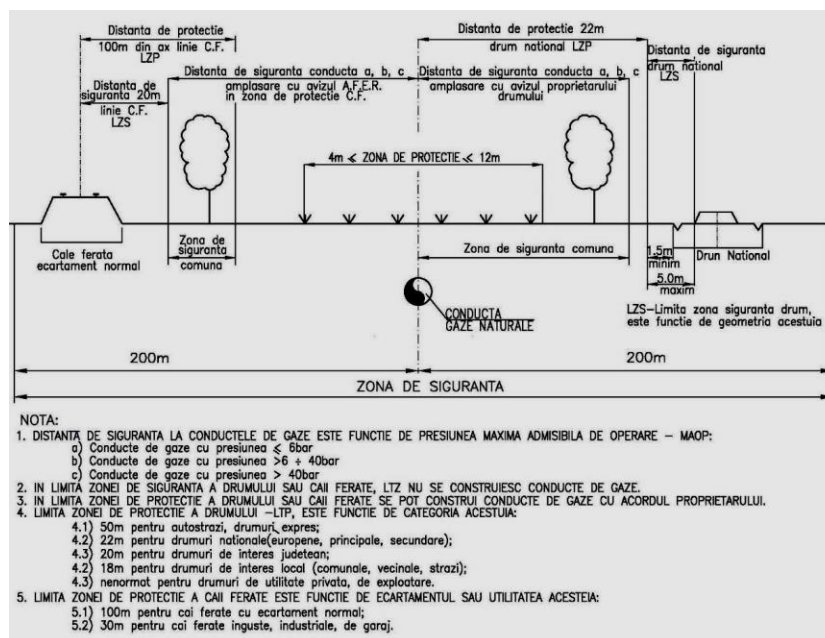
Pentru SRM, distanța minimă dintre împrejurire și construcțiile învecinate este de 20 m.

EXEMPLU PENTRU DISPUNEREA ZONELOR DE PROTECȚIE ȘI DE SIGURANȚĂ
PENTRU CONDUCTELE AFERENTE OBIECTIVELOR DE PRODUCȚIE/ÎNMAGINARE A GAZELOR NATURALE, FĂRĂ MĂSURI COMPENSATORII,
ÎNTR-UN AREAL DE COEXISTENȚĂ CU PERIMETRE DE INTERES CIVIL ȘI INDUSTRIAL



VOLUMUL 2 - RLU - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG

EXEMPLU PENTRU DISPUNEREA ZONELOR DE PROTECȚIE ȘI DE SIGURANȚĂ
PENTRU CONDUCTELE AFERENTE OBIECTIVELOR DE PRODUCȚIE/ÎNMAZINARE A GAZELOR NATURALE, FĂRĂ MĂSURI COMPENSATORII,
ÎNTR-UN AREAL DE COEXISTENȚĂ CU CAI DE COMUNICATIE CE ASIGURĂ TRANSPORTUL PERSOANELOR ȘI A MARFURILOR



■ Utilizari permise :

În zonele expuse la riscuri tehnologice și în zonele de servitute a echipamentelor tehnico-edilitare, evidențiate în **Planșa nr. 3 - "Reglementari urbanistice - Zonificare"**, sunt permise orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora (lucrări de consolidare a malurilor la exploatarea de suprafață a resurselor minerale, lucrări de marcă și reperare a rețelelor de conducte și cabluri, accese pentru intervenție rapidă în caz de incendii sau explozii, etc.).

■ Utilizari permise cu condiții :

Toate tipurile de construcții cu condiția respectării servitutilor de utilitate publică existente sau propuse, pentru rețele tehnico-edilitare, cai de comunicație, explorare și exploatare resurse, apararea țării, ordinii publice și a siguranței naționale, precum și a exigentelor **Legii nr. 10 / 1995** privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

Se vor respecta distanțele minime de protecție și de siguranță față de echipamentele tehnologice din teritoriu, distanțele minime de protecție față de unitățile industriale, agrozootehnice sau de salubritate, generatoare de posibile accidente, poluare și disconfort pentru sănătatea publică, distanțe stabilite prin norme specifice, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației.

■ Utilizari interzise :

Toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin alte norme decât cele sanitare și de protecția mediului, în zonele cu servitute legal instituite pentru lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice, în vecinătatea depozitelor de combustibil și materiale explozive, etc.

5.3. Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, se conformează prevederilor art. 12 din RGU.

5.4. În vederea asigurării cu echipamente tehnico-edilitare corespunzătoare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din RGU.

În conformitate cu competențele legale, autoritățile administrației publice locale sunt obligate să asigure corelarea dezvoltării localităților cu programele de dezvoltare a echipării edilitare, condiționate de posibilitățile financiare de executare a acestora.

Extinderea rețelelor edilitare existente sau a capacității acestora, care nu poate fi finanțată din bugetele locale, se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială a acestor lucrări de către investitorii interesați.

În cazul unor investiții ce pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitară, pe care autoritățile publice locale sau investitorul nu le pot acoperi din bugetele lor, iar lucrările nu beneficiază de fonduri de

la bugetul de stat sau din alte surse, **autorizarea executării construcției nu se va face decât după asigurarea surselor de finanțare necesare.**

Pe terenurile asupra cărora s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor, lucrărilor de captare, rețelelor, construcțiilor și instalațiilor de alimentare cu apă potabilă, a stațiilor de epurare etc.), construirea se face în condițiile respectării prevederilor **art. 16 din RGU.**

■ **Utilizări permise :**

Orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

■ **Utilizări permise cu condiții :**

Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în parte sau total), de către investitorii interesați.

■ **Utilizări interzise :**

Orice construcții care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

5.5. În privința compatibilității funcțiunilor, autorizarea executării construcțiilor se face, conform prevederilor **art. 14 din RGU.**

(1) **Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.**

(2) **Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în Anexa 1 la RGU.**

5.6. Autorizarea executării construcțiilor se face, conform prevederilor art. 15 din RGU.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform Anexa 2 la RGU.

În sensul **Anexei nr. 2 din RGU**, procentul maxim de ocupare a terenului se calculează în limita parcelei propuse pentru realizarea construcției, ținând seama de amplasamentul acesteia în cadrul zonei cu o funcțiune dominantă tradițională, caracterizată de tipologia țesutului urban și conformare spațială proprie, sau cu o funcțiune stabilită prin PUG.

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului.

Referitor la **zonele în care urmează să fie amplasată construcția** se impun următoarele precizări :

- **Destinația zonei**, specificată la **punctul 2.1. din Anexa 2 la RGU**, se stabilește pe baza funcțiunilor dominante ale construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenurile delimitate în cadrul PUG ;

- **Procentul de ocupare a terenului**, calculat **pentru fiecare parcelă** este considerat **limita superioară** de ocupare a terenului ;

- **Construcțiile amplasate în zonele centrale și/sau comerciale** pot atinge valorile maxime ale procentului de ocupare (80 % - 85 %), ținând seama și de configurația clădirilor în raport cu specificul consacrat de tradiție al acestor zone ;

- **Zonele rurale** de la **subpunctul 2.1.4. din Anexa 2 la RGU** cuprind suprafețele de teren cu funcțiune dominantă agricolă de pe teritoriul satelor ;

- **Zonele rezidențiale**, specificate la **subpunctul 2.1.5. din Anexa 2 la RGU** reprezintă principalele ansambluri tipologice cu funcțiuni de locuire, delimitate prin PUG sau pe baza studiilor de fundamentare ale acestora referitoare la morfologia țesutului urban al localității.

În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană. (HG 525/1996 Art. 18, alin. 4)

- **Zonele de recreere** de la **subpunctul 2.1.7. din Anexa 2 la RGU** sunt spații publice de folosință generală în care se amplasează construcții și amenajări necesare diverselor programe de recreere. În numeroase cazuri construcțiile și amenajările necesare pentru recreere se interferează cu alte funcțiuni, dintre care cele mai frecvente sunt : unități pentru cultura, sport, turism, comerț, parcuri și grădini publice, spații verzi naturale (pădure).

5.7. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care este instituită servitutea de utilitate publică, se face în condițiile respectării prevederilor **art. 16 din RGU** .

Sunt de utilitate publică lucrările de interes național sau local privind : prospecțiunile și explorările geologice, extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile, instalații pentru producerea energiei electrice, căile de comunicație, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, sistemele de alimentare și transport energie electrică, telecomunicații, petrol și gaze, termoficare, apă, canalizare, instalații pentru protecția mediului, îndiguiri și regularizări de cursuri de apă, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor, stații hidrometeorologice, seismice, sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime, clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale, de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, administrație publică și pentru autoritățile judecătorești, salvare, pompieri, apărarea țării, ordine publică și siguranța națională, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervatiilor naturale și științifice, a monumentelor naturii, prevenirea și înlăturarea dezastrelor naturale (cutremure, inundații, alunecări de teren).

Utilitatea publică se declară în conformitate cu prevederile legii. Declararea utilității publice se face numai după efectuarea unei cercetări prealabile și condiționat de înscrierea lucrării în planurile urbanistice și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii, pentru localități sau zone unde se intenționează executarea ei.

Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, a unității administrativ teritoriale, sau pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând, după caz, exproprieri sau instituirea unor servituti de utilitate publică.

Delimitarea terenurilor necesare se stabilește prin documentațiile tehnice și studiile de fezabilitate, iar autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

Folosirea temporară sau definitivă și scoaterea temporară sau definitivă a terenurilor din circuitul agricol și silvic se fac în conformitate cu prevederile legale.

■ **Utilizări permise :**

Toate categoriile de lucrări de utilitate publică cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

■ **Utilizări permise cu condiții :** Construcțiile cu durată limitată de existență (provizorii).

III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. ORIENTAREA FAȚA DE PUNCTELE CARDINALE

Conform **art. 17 din Regulamentul general de urbanism** :

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale cu respectarea prevederilor Anexei nr. 3 din RGU.

6.1.1. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe :

- asigurarea însoțirii (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire (retragere și orientare pentru lacase de cult, terenuri de sport, construcții pentru învățământ și sănătate).

Insoirea constructiilor se analizeaza printr-un studiu specific, care determina pe baza calculelor astronomice partile umbrite si insorite ale constructiilor, perioada de insorire de-a lungul zilei in diverse anotimpuri, precum si umbrele purtate ale constructiilor noi asupra imobilelor invecinate.

Illuminatul natural este asigurat de lumina difuza ce provine de la bolta cereasca (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea cladirii fata de punctele cardinale), precum si de radiatiile solare directe.

Confortul psihologic se realizeaza prin vizibilitatea unei parti a boltii ceresti, neafectata de obstacole, ale caror efecte de obturare a vizibilitatii pot fi determinate prin calcule geometrice.

6.1.2. 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 sau sa impiedice vizibilitatea boltii ceresti din interiorul incaperilor.

Prin prevederile regulamentului local de urbanism se urmareste respectarea normelor de igiena prin rezolvarea problemelor legate de insorire, iluminat natural, vizibilitate si ventilatie.

Durata minima de insorire ceruta de normele sanitare este fie de 1 1/2 ore la solstitiul de iarna sau de 2 ore in perioada 21 februarie - 21 octombrie, pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud). Asigurarea duratei de insorire, dependenta de solutiile urbanistice se face prin orientarea, distantarea si dimensionarea constructiilor.

Dimensiunile elementelor ce determina zona de umbra se stabilesc trigonometric, in functie de dimensiunile cladirilor (H, I, L) in zilele de referinta, pentru latitudinea de 45° nord.

Reducerea vizibilitatii cerului din interiorul incaperilor (si implicit posibilitatile de insorire ale acestora), se poate compensa, atunci cand functiunea constructiei o cere, prin marimea dimensiunilor ferestrelor la etajele inferioare.

6.1.3. Necesitatile de insorire si iluminat natural, care determina in general orientarea constructiilor fata de punctele cardinale sunt foarte diferite atat de la un program arhitectural la altul, cat si in cadrul aceluasi program.

In acest sens anexa nr. 3 vine in sprijinul examinarii conditiilor in care trebuie facuta autorizarea constructiei, prin recomandari de orientare fata de punctele cardinale a constructiilor cu diferite functiuni.

6.2. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

Conditii de amplasare a constructiilor fata de drumurile publice se stabilesc conform prevederilor **art. 18** din **RGU** (HG nr. 525/1996), cu respectarea prevederilor **OUG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor**, **OUG nr. 7/30.01.2010**, **Legii nr. 198 din 9.06.2015**, precum si a normelor tehnice cuprinse in **Ordinele ministrului transporturilor nr. 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50 / 1998**.

6.2.1. Conform art. 18 din RGU :

- (1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
 - a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare : magazine, restaurante etc.);
 - c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege **ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție**.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor, delimitate conform legii.
- (4) În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege : locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

6.2.2. Conform OUG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările si completările ulterioare (OUG nr. 7/ 30.01.2010 pentru modificarea si completarea OUG 43/1997 ; Legea nr. 198/09.07.2015 privind aprobarea OUG 7/2010) :

ART. 3 - Din punct de vedere al destinației drumurile se împart in :

a) Drumuri publice - drumuri de utilitate publica si/sau de interes public destinate circulatiei rutiere si pietonale, in scopul satisfacerii cerintelor generale de transport ale economiei, ale populatiei si de aparare a tarii ; acestea

sunt proprietate publică și sunt întreținute din fonduri publice, precum și din alte surse legal constituite.

b) Drumuri de utilitate privată - drumuri destinate satisfacerii cerințelor proprii de transport rutier și pietonal spre obiective economice, forestiere, petoliere, miniere, agricole, energetice, industriale și altele asemenea, de acces în incinte, ca și cele din interiorul acestora, precum și cele pentru organizările de șantier; ele sunt administrate de persoanele fizice sau juridice care le au în proprietate sau în administrare.

ART. 4 - Din punct de vedere al circulației drumurile se împart în :

a) drumuri deschise circulației publice, care cuprind toate drumurile publice și acele drumuri de utilitate privată care asigură, de regula, accesul nediscriminatoriu al vehiculelor și pietonilor;

b) drumuri închise circulației publice, care cuprind acele drumuri de utilitate privată care servesc obiectivelor la care publicul nu are acces, precum și acele drumuri de utilitate publică închise temporar circulației publice.

ART. 5 - Din punct de vedere funcțional și administrativ-teritorial, în ordinea importanței, drumurile publice se împart în următoarele categorii :

a) drumuri de interes național ; b) drumuri de interes județean ; c) drumuri de interes local.

ART. 6 - (1) Drumurile de interes național aparțin proprietății publice a statului și cuprind drumurile naționale, care asigură legăturile cu capitala țării, cu reședințele de județ, cu obiectivele de interes național, între ele, precum și cu țările vecine, și pot fi clasificate ca :

a) autostrăzi; b) drumuri expres ; c) drumuri internaționale (E) ; d) drumuri naționale principale ;

e) drumuri naționale secundare .

ART. 7 - Drumurile de interes județean fac parte din proprietatea publică a județului și cuprind drumurile județene, care asigură legătura între :

a) reședințele de județ cu municipiile, cu orașele, cu reședințele de comună, cu stațiunile balneoclimaterice și turistice, cu porturile și aeroporturile, cu obiectivele importante legate de apărarea țării și cu obiectivele istorice importante;

b) orașe și municipii, precum și între acestea și reședințele de comună;

c) reședințe de comună.

ART. 8 - (1) Drumurile de interes local aparțin proprietății publice a unității administrative pe teritoriul careia se afla și pot fi clasificate ca :

a) drumuri comunale, care asigură legăturile:

- între reședința de comună și satele componente sau cu alte sate;

- între oraș și satele care îi aparțin, precum și cu alte sate;

- între sate.

b) drumuri vicinale - drumuri ce deserveșc mai multe proprietăți, fiind situate la limitele acestora ;

c) străzi - drumuri publice din interiorul localităților, indiferent de denumire (stradă, bulevard, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță etc.

(2) Clasificarea drumurilor de interes local, precum și clasificarea ca drum de interes local a unui drum neclasificat se fac prin hotărâre a consiliului local respectiv.

(3) În cazul în care drumul respectiv se află pe raza a două sau mai multe unități administrativ-teritoriale, clasificarea se aprobă prin hotărâre de către toate consiliile locale respective.

ART. 10 - Străzile din localitățile rurale se clasifică în : **a) străzi principale; b) străzi secundare.**

ART. 11 - (1) Drumurile de interes național, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, și sunt considerate continue și atunci când traversează localitățile, servind totodată și ca străzi.

(2) Modificarea traseelor acestora în traversarea localităților se poate face numai cu acordul administratorului drumului considerat continuu, în concordanță cu planul urbanistic aprobat. În cazul drumurilor de interes național se va obține acordul Ministerului Transporturilor.

ART. 12 - (1) Încadrarea unui drum din categoria funcțională a drumurilor de interes național în categoria funcțională a drumurilor de interes județean sau în categoria funcțională a drumurilor de interes local, precum și din categoria funcțională a drumurilor de interes județean sau de interes local în categoria funcțională a drumurilor de interes național se face prin hotărâre a Guvernului, la propunerea autorității care urmează să îl preia în administrare.

(2) Încadrarea unui drum din categoria funcțională a drumurilor de interes județean în categoria funcțională a drumurilor de interes local sau invers se face prin hotărâre a consiliului județean, la propunerea autorității care urmează să îl preia în administrare.

ART. 13 - (1) Ori de câte ori este necesar, ca urmare a modificărilor intervenite potrivit art. 8 și 12, se vor actualiza anexele la HG nr. 540/200 privind aprobarea încadrării în categoria funcțională a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Actualizarea anexelor prevăzute la alin. (1) se va face prin hotărâre a Guvernului, cu avizul Ministerului Transporturilor pentru drumurile de interes național și/sau al MDRAP, în funcție de competența de administrare.

ART. 14 - Zona drumului public cuprinde : **ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.**

ART. 15 - Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului : parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, santuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

ART. 16 - (1) Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantărilor rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului.

Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea. Limitele zonelor de siguranță a drumurilor, podurilor și viaductelor, în cale curentă și aliniament, sunt prevăzute în **Anexa nr. 1**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conform Legii nr. 198 din 9.06.2015 privind aprobarea OUG nr. 7/30.01.2010 pentru modificarea și completarea OUG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor (Anexa nr. 1 - Limitele zonei drumului) :

Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, având următoarele dimensiuni (distanțe), funcție de categoria drumului :

50 m pentru autostrăzi, 22 m pentru drumurile naționale, de 20 m pentru drumuri județene și de 18 m pentru drumuri comunale

ANEXA nr. 1: Limitele zonei drumului

(- Anexa nr. 1 la Ordonanța Guvernului nr. 43/1997)

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

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

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

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

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

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

Categoria drumului	Autostrăzi	Drumuri naționale	Drumuri județene	Drumuri comunale
Distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului (m)	50	22	20	18

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

6.2.3. Conform "Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor" aprobate prin Ordinul ministrului transporturilor nr. 45/1998, lățimea platformei și a părții carosabile se stabilește în funcție de clasa tehnică, de categoria funcțională și de elementele prevăzute în anexa 1, astfel :

1.2. Proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor publice se realizează pe baza principiilor generale prevăzute în prezentele norme tehnice.

La proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor publice se va ține seama de funcționalitatea pe care o au în rețeaua rutieră, de clasa tehnică, de utilizarea rațională a terenurilor, conservarea și protejarea mediului înconjurător, de planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate potrivit legii, precum și de necesitatea desfășurării circulației în condiții de siguranță și confort.

1.3. Prevederile prezentelor norme tehnice **nu se aplică:**

- străzilor;
- drumurilor închise circulației publice;
- drumurilor private.

Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localităților, servind totodată și ca străzi.

2.6. Lățimea platformei și a părții carosabile se stabilește în funcție de clasa tehnică, de categoria funcțională și de elementele prevăzute în anexa nr. 1, astfel:

Latimea platformei carosabile :

minimum 26 m (minimum 23,5 m în condiții dificile de traseu), la autostrăzi, la care se adaugă și lățimea de lucru a sistemelor de protecție;

17 m - 21,50 m la drumurile cu 4 benzi de circulație, la care se adaugă și lățimea de lucru a sistemelor de protecție;

7 m - 12 m la drumurile cu 2 benzi de circulație, la care se adaugă și lățimea de lucru a sistemelor de protecție;

5 m la drumurile cu o bandă de circulație, la care se adaugă și lățimea de lucru a sistemelor de protecție;

3,50 m la drumurile vicinale, la care se adaugă și lățimea de lucru a sistemelor de protecție.

Latimea partii carosabile :

15 m (14 m în condiții dificile de traseu) la autostrăzi;

14 m la drumurile cu 4 benzi de circulație;

5,50 m - 7 m la drumurile cu 2 benzi de circulație;

4 m la drumurile cu o bandă de circulație;

2,75 m la drumurile vicinale.

6.2.4. Conform "Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale" aprobate prin Ordinul ministrului transporturilor nr. 50/1998 :

CAPITOLUL 1 - Generalități

Art. 1.1. Prezentele norme tehnice se aplică tuturor drumurilor publice din interiorul localităților rurale, fiind elaborate în conformitate cu Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.

Art. 1.2. Prin străzi, în sensul prezentelor norme tehnice, se înțelege drumurile publice din interiorul localităților, indiferent de denumire: stradă, cale, chei, splai, sosea, alee, fundătură, uliță etc.

Art. 1.3. Străzile din localitățile rurale se clasifică în raport cu intensitatea traficului și cu funcțiile pe care le îndeplinesc, astfel : - **străzi principale**; - **străzi secundare**.

Art. 1.4. Funcțiile, dimensiunile și modul de realizare a fiecărei categorii de străzi sunt cele prevăzute în prezentele norme tehnice.

Art. 1.5. Încadrarea în categorii a străzilor din localitățile rurale se face de către consiliile locale, pe baza studiilor de dezvoltare și organizare a traficului, potrivit prezentelor norme tehnice.

Art. 1.6. Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate fără întrerupere în traversarea localităților, servind și ca străzi. Modificarea traseelor acestora în traversarea localităților, precum și lucrările de realizare, modernizare și reparare a acestora se fac în conformitate cu legislația în vigoare.

CAPITOLUL 2 - Domeniul de aplicare

Art. 2.1. Pentru străzile existente, condițiile tehnice din prezentele norme tehnice trebuie respectate la repararea, reabilitarea sau modernizarea acestora.

CAPITOLUL 3 - Prescripții generale

Art. 3.1. Străzile din localitățile rurale au următoarele funcții și caracteristici:

- **străzi principale** - cu două benzi de circulație pentru trafic în dublu sens;
- **străzi secundare** - cu o singură bandă de circulație pentru trafic de intensitate redusă.

Art. 3.2. Zona străzilor din localitățile rurale include **partea carosabilă, acostamentele, santurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi, suprafețele adiacente pentru parcaje, suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora.**

Pe sectoarele de străzi fără canalizare, scurgerea apelor trebuie asigurată prin santuri amenajate, cu dirijarea în afara zonelor de siguranță a drumurilor.

Art. 3.3. Zonele de siguranță și de protecție a intravilanului localităților rurale se stabilesc prin studii de trafic și prin documentațiile de urbanism și de amenajare a teritoriului.

Art. 3.4. La proiectarea, executia și intervențiile asupra străzilor din localitățile rurale se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărare, de conservarea și protecția mediului înconjurător, conform studiilor de impact, de planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, de anchetele de trafic origine-destinație, precum și de normele tehnice în vigoare pentru

adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă a treia, precum și pentru amenajarea pistelor pentru bicicliști.

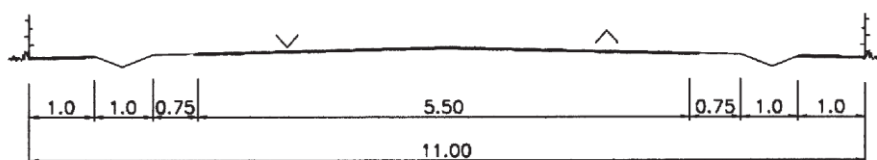
Art. 3.5. Documentațiile tehnice privind proiectarea construcției, modernizării și reabilitării străzilor din localitățile rurale se avizează de către administratorul acestora.

Art. 3.6. Îmbunătățirea elementelor geometrice ale străzii se poate efectua, potrivit dispozițiilor legale, prin corectări sau retrageri de garduri, fără demolări de clădiri, asigurându-se lățimea minimă pentru trotuar.

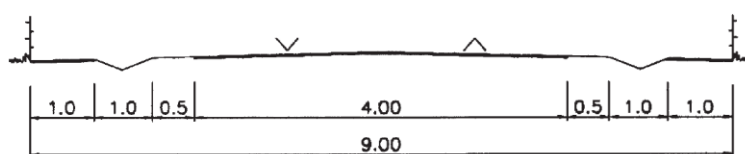
Art. 3.18. Profilurile caracteristice ale străzilor în localități rurale se vor realiza conform anexei.

STRĂZI ÎN LOCALITĂȚI RURALE

1. Străzi principale



2. Străzi secundare



Principalele cai de comunicație rutieră pe teritoriul UAT CANDEȘTI :

DRUMURI JUDEȚENE :

DJ 702 : BOTEȘTI (Jud. Argeș) - Candest Deal - CANDEȘTI-VALE (DJ 702B) ;

DJ 702B : Gemenea (DN 72A) - CANDEȘTI-VALE - Aninosani - Dragodanesti - Priboiu - TATARANI - Caprioru - MANEȘTI - Dragaesti-Pamanteni - Decindeni - Rancaciiov - Ungureni - LUCIENI - RACIU - Suta Seaca (DN 72) ;

DJ 702L : Candest Deal (DJ 702) - Scheiu de Sus - Scheiu de Jos - Telești - LUDEȘTI (DJ 702A) ;

DRUMURI COMUNALE :

DC 99A : BOTEȘTI (DJ 702) - Valea Mare - (DJ 702) ;

DC 150 : VOINEȘTI (DN 72A) - Dragodanesti (DJ 702B) ;

În **Anexa nr. 6** la **Memoriul General** sunt prezentate profilele transversale propuse pentru modernizare drumuri și străzi, aliniamentele și regimul de aliniere propus.

■ Utilizări permise

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

■ Utilizări permise cu condiții

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice: construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, întreținere și exploatare, parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante), conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țevi sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

■ Utilizari interzise

În zona drumului public este interzisă amplasarea de construcții, panouri publicitare sau instalații care, prin amplasare, configurație sau exploatare periclitează siguranța și buna desfășurare a circulației.

6.3. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Poziția construcțiilor în raport cu drumurile și spațiile publice reprezintă un element determinant al morfologiei urbane. Amplasarea construcțiilor noi față de aliniament se face de regulă cu respectarea configurației arhitecturale existente, conform prevederilor **art. 23 din RGU**.

6.3.1. Aliniamentul fiind definit ca linia de demarcație dintre domeniul public și domeniul privat, construcțiile pot fi amplasate, sau aliniate (alinieră construcțiilor fiind definită ca linia convențională care urmărește fronturile construite ale clădirilor), în următoarele situații :

■ **la aliniament**, (frontul construit existent se confundă cu linia de demarcație a proprietăților către stradă) - obligatoriu în cazul zonelor construite compact ;

■ **retras de la aliniament** (din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice), în următoarele cazuri :

- înscrierea în regimul de aliniere existent ;
- lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei) ;
- respectarea distanțelor de protecție la drumurile publice ;
- facilitarea creerii de pietă sau degajamente în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă ;
- obținerea lății minime a frontului la stradă ;
- protecția contra zgomotului și nocivităților .

6.3.2. Alinierea fațadelor poate coincide cu aliniamentul stradal, ori poate constitui o linie retrasă, paralelă sau ne paralelă cu acesta.

În cazul zonelor construite compact, construcțiile noi vor fi amplasate la aliniamentul construcțiilor existente. Retrageră de la aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat.

6.4. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Condițiile de amplasare a construcțiilor în interiorul parcelei sunt cele prevăzute în **art. 24 din RGU**.

Parcela este suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu sunt materializate pe teren, având unul sau mai mulți proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciara. Parcela, împreună cu amenajările sau construcțiile de pe suprafața sa reprezintă un bun imobil.

Prevederile **articolului 24 din RGU** se referă la toate construcțiile principale aflate pe suprafața parcelei. Retragerile impuse față de limitele laterale ale terenului se bazează în principal pe prevederile **Codului Civil** (servitutea de vedere) și pe cele cuprinse în normele de protecție contra incendiilor. Retragerile impuse au un caracter minimal și vor fi completate de normele locale, după caz, pentru realizarea următoarelor cerințe de asigurare a confortului urban :

- asigurarea respectării normelor de însorire și iluminat natural ;
- respectarea condițiilor de vizibilitate (percepția unei porțiuni din bolta cerească din interiorul încăperilor de locuit), în acord cu realizarea intimității de locuire pentru construcțiile învecinate ;
- respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formațiunilor mobile de pompieri, după caz ;
- asigurarea protecției contra zgomotului și nocivităților în cazul când parcela se învecinează cu surse de poluare (construcții industriale, amenajări comerciale etc.) ;
- necesități de conservare a țesutului urban, având o anumită tipologie de amplasare a construcțiilor, în regim izolat, cuplat, înșiruite sau în sistemul curților închise sau deschise ;
- obținerea unei anumite grupări a construcțiilor, în ansamblurile noi pentru care se urmărește o dezvoltare coerentă a țesutului urban.

6.4.1. În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și anexe. Poziția lor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile și spațiile publice și de alinierea impusă față de limitele laterale și posterioare ale acesteia.

6.4.2. Catre drumurile publice constructiile pot fi amplasate "la aliniament" (pe limita dintre domeniul public si cel privat) sau retrase din aliniament, in conformitate cu regulile urbanistice sau traditia zonei.

6.4.3. In relatie cu limitele laterale ale parcelei, constructiile pot fi amplasate : in regim inchis (insiruite, in regimul curtilor inchise sau deschise), cuplate pe ambele laturi la calcan cu constructiile de pe parcelele invecinate ; in regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei) ; in regim izolat (cu retrageri fata de vecinatatii).

6.4.4. In practica urbanistica se admite de regula o distanta minima intre constructiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

6.4.5. Se vor respecta distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor :

" Art. 612 Distanța minimă în construcții

Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de **60 de cm** față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

Art. 613 Distanța minimă pentru arbori

(1) În lipsa unor dispoziții cuprinse în lege, regulamentul de urbanism sau a obiceiului locului, **arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2 metri de linia de hotar**, cu excepția acelor mai mici de 2 metri, a plantațiilor și a gardurilor vii.

(2) În caz de nerespectare a distanței, proprietarul vecin este îndreptățit să ceară scoaterea ori, după caz, tăierea, la înălțimea cuvenită, a arborilor, plantațiilor ori a gardurilor vii, pe cheltuiala proprietarului fondului pe care acestea sunt ridicate.

(3) Proprietarul fondului peste care se întind rădăcinile sau ramurile arborilor aparținând proprietarului vecin are dreptul de a le tăia, precum și dreptul de a păstra fructele căzute în mod natural pe fondul său.

Art. 614 Fereastra sau deschiderea în zidul comun

Nu este permis să se facă fereastră sau deschidere în zidul comun decât cu acordul proprietarilor.

Art. 615 Distanța minimă pentru fereastra de vedere

(1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin **2 metri** între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de **un metru**.

(3) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

Art. 616 Fereastra de lumină

Dispozițiile Art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-și deschide, fără limită de distanță, ferestre de lumină dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat."

6.4.6. Distanțele necesare intervenției în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unității teritoriale de pompieri, recomandându-se, dacă cerințele de intervenție sau condițiile locale nu impun altfel, să se asigure :

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o fatadă vitrată (două pentru clădiri înalte, sau cu săli aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la vitrările existente spre drumul public ;
- posibilitățile de acces a mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar și la a doua fatadă, prin amenajări cu lățimea de **12 m** ; în cazul când acest lucru nu este posibil se asigură trecerea forțelor (personalului) de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de **1,5 m**.

Accesele și pasajele carosabile trebuie păstrate libere în permanență fără să fie obstrucționate de obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalți, parcaje auto, semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban, etc.

Nu se asigură acces pentru autospeciale de intervenție în situația în care parcela se află la diferențe de nivel față de drumul public mai mari de **0,50 m**.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR CAROSABILE

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora, în conformitate cu prevederile **art. 25** și **Anexa 4** din **RGU**.

7.1.1. Se va urmări asigurarea acceselor carosabile directe între parcela și drumul public sau cu un minimum de servituti de trecere în condițiile specifice de amplasament, cu respectarea relațiilor și a gabaritelor funcționale.

7.1.2. Construcțiile care nu beneficiază de accese directe, conform **alin. (1)** al **art. 25** din **RGU**, vor fi astfel conformate încât să respecte condițiile din avizul unității teritoriale de pompieri **alin. (2)**.

7.1.3. Numărul și configurația acceselor se determină conform **Anexa 4** la **RGU**, în raport cu :

- destinația, structura funcțională și capacitatea construcției, corespunzător condițiilor de amplasament ;
- accesul dimensionat ca număr și capacitate în funcție de caracteristicile construcției proiectate și ale altor clădiri existente deservite în totalitate sau parțial, precum și de componenta și caracterul traficului de pe drumurile publice
- accesul direct la rețeaua majoră de circulație din localitate sau din teritoriu, cu circulație continuă sau discontinuă ;
- condițiile de fluentă, securitate, confort și bună desfășurare a circulației generale pentru toți participanții la trafic (trafic ușor, greu, tehnologic, pietonal, bicicliști, transport în comun).

În cazul localităților care nu dispun de artere de categoria I și II se vor prevedea accese din arterele rețelei majore de categoria a III-a (2 benzi) cu amenajări corespunzătoare (largiri locale, benzi suplimentare de intrare-iesire etc.).

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

7.1.4. Orice acces la drumurile publice se va face conform **avizului și autorizației speciale de construire**, eliberate de administratorul acestora. Prin **autorizația specială de construire**, precizată la **alin. (4)** al **art. 25** din **RGU**, se înțelege actul emis de administrația drumului public prin care se recunoaște îndeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public (indiferent de categoria acestuia) să poată fi autorizat, executat și utilizat ca atare.

7.1.5. Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor (**alin. 1, art. 25**, din **RGU**) este obligatoriu la curțile interioare, închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare de 600 mp și diferența de nivel față de drumul public (neracordată funcțional prin pante-rampe carosabile), mai mică de 0,50 m.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Pentru curțile interioare închise menționate, la diferențe de nivel mai mari neracordate (funcțional), se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție, prin treceri pietonale de minimum 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime.

■ Utilizari permise

Construcțiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute), respecta normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

■ Utilizari permise cu condiții

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri ;

■ Utilizari interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesul carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legale .

7.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR PIETONALE

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, în conformitate cu prevederile **art. 26** din **RGU**.

7.2.1. Accesul pietonal trebuie reglementat ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie.

■ Utilizari permise

Construcții și amenajări la care se asigură acces pietonale, precum și construcții de acces și cai pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

■ Utilizari permise cu condiții

Tipurile de acces pietonale existente sau propuse cu sau fără servitute de utilitate publică cum sunt :

- acces pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere) ;
- acces pietonale admise prin reglementări orare, de flux sau în funcție de alte condiții.

■ Utilizari interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor pentru care nu sunt prevăzute accesul pietonale.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

8.1. RACORDAREA LA REțeleLE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, conform **art. 27** din **RGU**.

8.2. REALIZAREA DE REțele EDILITARE

Condițiile de realizare a rețelor edilitare se supun prevederilor **art. 28** din **RGU**.

8.2.1. Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor **Legii nr. 10/1995** privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

8.2.2. Realizarea extinderilor sau a marilor de capacitate ale rețelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor serviciilor publice de specialitate care gestionează lucrările din domeniul respectiv.

8.3. AMPLASAREA LUCRARILOR EDILITARE ÎN ZONA DRUMURILOR

Autorizarea lucrărilor tehnico-edilitare în zona drumurilor se face cu respectarea condițiilor de amplasare cuprinse în "**Normele tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stălpilor pentru instalații și a pomilor în localităților urbane și rurale**" aprobate prin **Ordinul ministrului transporturilor nr. 47/1998**.

8.3.1 Condiții de amplasare a lucrărilor edilitare subterane în zona străzilor

Rețelele și instalațiile tehnico-edilitare situate în ampriza drumurilor sunt :

- instalațiile necesare funcționării drumului - canalizarea pluvială și drenajele, iluminatul public, semnalizarea luminoasă rutieră, stâlpi pentru telecomunicații ;
- instalațiile edilitare necesare funcționării ansamblului nou creat (locuințe și funcțiuni complementare), posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, guri de scurgere.

Amplasarea rețelor edilitare subterane, se face de regulă în afara părții carosabile a străzilor. Dacă acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, rețelele se pot amplasa și în partea carosabilă, cu următoarea ordine de prioritate : canalizare ape pluviale, canalizare ape menajere, alimentare cu apă, gaze naturale, telecomunicații, alte rețele ;

Condițiile specifice de amplasare, pe categorii de rețele, se stabilesc conform **anexei nr. 1** la **Ordinul Ministrului transporturilor nr. 47 / 1998**.

8.3.2 Condiții de amplasare a stălpilor pentru instalații în zona străzilor

Amplasarea instalațiilor în zona drumurilor trebuie să respecte prevederile stabilite de regimul juridic al drumurilor (conform "**Norme Tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stălpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale**" aprobate prin **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47 /1998**) .

8.4. PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REțeleLOR EDILITARE

Conform **art. 29** din **RGU**, rețelele edilitare publice, indiferent de modul de finanțare, aparțin proprietății publice a statului sau a unității administrativ-teritoriale, după caz.

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

8.4.2 Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii rețelilor 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. Prevederile **art. 29** din **RGU** privind proprietatea publica asupra rețelilor edilitare, indiferent de modul de finantare, vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligatiile partilor.

8.4.3 Fac exceptie de la prevederile **alin. (1)** al **art. 29** din **RGU**, rețelele 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 rețelele 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 investitorii privati interesati, iar autoritatea administratiei publice locale stabileste ca nu se justifica utilizarea publica mentionata.

8.5. PROTECTIA SANITARA A LUCRARILOR DE CAPTARE, A CONSTRUCTIILOR SI INSTALATIILOR DE ALIMENTARE CU APA POTABILA

Conform prevederilor cuprinse in "**Norme speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica**" aprobate prin **HG nr. 930 / 11.08.2005** :

" **ART. 2** - Sunt supuse prevederilor Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, denumite în continuare norme, următoarele obiective:

a) sursele de ape subterane sau de suprafață, precum și captările aferente acestora folosite pentru alimentarea centralizată cu apă potabilă a populației, a agenților economici din industria alimentară și farmaceutică, a unităților sanitare și social-culturale, construcțiile și instalațiile componente ale sistemelor pentru alimentare cu apă potabilă;

b) zăcămintele de ape minerale și captările aferente acestora utilizate pentru cura internă sau pentru îmbuteliere, instalațiile de îmbuteliere și instalațiile de exploatare a nămolurilor terapeutice;

c) lacurile și nămolurile terapeutice;

d) captările de ape subterane sau de suprafață folosite pentru îmbutelierea apei potabile, alta decât apa minerală naturală.

ART. 3 - Protecția sanitară a obiectivelor prevăzute la art. 2 se realizează prin aplicarea măsurilor de protecție a calității apelor, stabilite prin actele normative în vigoare, precum și prin instituirea în teren a următoarelor zone de protecție, cu grade diferite de risc față de factorii de poluare, și anume:

a) zona de protecție sanitară cu regim sever;

b) zona de protecție sanitară cu regim de restricție; c) perimetrul de protecție hidrogeologică."

ART. 5 - Zona de protecție sanitară cu regim sever cuprinde terenul din jurul tuturor obiectivelor prevăzute la art. 2, unde este interzisă orice amplasare de folosință sau activitate care ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea surselor de apă.

ART. 6 - Zona de protecție sanitară cu regim de restricție cuprinde teritoriul din jurul zonei de protecție sanitară cu regim sever, astfel delimitat încât, prin aplicarea de măsuri de protecție, în funcție de condițiile locale, să se elimine pericolul de alterare a calității apei.

ART. 7 - Perimetrul de protecție hidrogeologică cuprinde arealul dintre domeniile de alimentare și de descărcare la suprafață și/sau în subteran a apelor subterane prin emergente naturale (izvoare), drenuri și foraje și are rolul de a asigura protecția față de substanțe poluante greu degradabile sau nedegradabile și regenerarea debitului prelevat prin lucrările de captare.

CAP. 8 - Măsuri referitoare la protecția sanitară a construcțiilor și instalațiilor

ART. 30 - Dimensionarea zonei de protecție sanitară cu regim sever pentru stațiile de pompare, instalațiile de îmbunătățire a calității apei - deznisipatoare, decantoare, filtre, stații de dezinfecție și altele asemenea -, stațiile de îmbuteliere a apelor minerale, rezervoarele îngropate, aducțiunile și rețelele de distribuție se va face cu respectarea următoarelor limite minime:

a) stații de pompare, 10 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;

b) instalații de tratare, 20 m de la zidurile exterioare ale instalației;

c) rezervoare îngropate, 20 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;

d) aducțiuni, 10 m de la generatoarele exterioare ale acestora;

e) alte conducte din rețelele de distribuție, 3 m.

ART. 31 - (1) La intersecția aducțiunilor de apă potabilă sau de ape minerale pentru cura internă ori pentru îmbuteliere cu canalele sau conductele de canalizare a apelor uzate ori meteorice, aducțiunile de apă potabilă, respectiv de ape minerale, se vor amplasa deasupra canalului sau conductei, asigurându-se o distanță între ele de minimum 0,40 m pe verticală.

(2) În zonele de traversare aducțiunile se vor executa din tuburi metalice, pe o lungime de 5 m, de o parte și de alta a punctului de intersecție.

ART. 32 - (1) În cazul în care rețelele de apă potabilă se intersectează cu canale sau conducte de ape uzate menajere ori industriale sau când sunt situate la mai puțin de 3 m de acestea, rețeaua de apă potabilă se va așeza totdeauna mai sus decât aceste canale ori conducte, cu condiția de a se realiza adâncimea minimă pentru prevenirea înghețului.

(2) Atunci când, din cauze obiective, nu se pot îndeplini condițiile prevăzute la alin. (1), se vor lua măsuri speciale care să prevină exfiltrarea apelor din canalele sau conductele de canalizare a apelor uzate.

ART. 33 - La proiectarea și execuția rețelelor de apă potabilă se vor avea în vedere evitarea oricăror legături între acestea și rețelele de apă nepotabilă, precum și realizarea și menținerea în timp a etanșeității.

ART. 34 - Se interzice trecerea conductelor de apă potabilă sau de ape minerale prin cămine de vizitare a rețelei de canalizare, prin canale de evacuare a apelor uzate, prin haznale etc."

8.6. NORME DE IGIENA PENTRU FANTANI PUBLICE SI INDIVIDUALE DE APA POTABILA

Fantana reprezintă o instalație locală de aprovizionare cu apă, individuală sau publică, instalație din care apă este consumată prin extracție direct din sursă.

Realizarea acestor construcții trebuie să respecte prevederile **Cap. III - "Norme de igienă pentru fântâni publice și individuale folosite la aprovizionarea cu apă de băut"** din **"Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației"** aprobate prin **Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119 / 04.02.2014**.

8.7. NORME DE IGIENA LA COLECTAREA SI INDEPARTAREA REZIDUURILOR LICHIDE

Activitățile privind realizarea și exploatarea sistemelor de colectare, îndepărtare și epurare a reziduurilor lichide (ape uzate menajere, ape uzate industriale și agricole, alte ape uzate, ape meteorice) vor fi asigurate de administrația publică locală și de agenții economici, care sunt obligați să ia măsuri de prevenire și limitare a impactului asupra mediului al substanțelor și deșeurilor periculoase de orice natură. Aceste activități se subordonează prevederilor cuprinse în **Cap. IV - "Norme de igienă referitoare la colectarea și îndepărtarea apelor uzate și a apelor meteorice"** din **"Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației"** aprobate prin **Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119 / 04.02.2014** și dispozițiilor din **OUG nr. 195 / 2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265 / 2006**.

... **ART. 29** - Îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.

... **ART. 30** - Este interzisă răspândirea neorganizată, direct pe sol (curți, grădini, strazi, locuri riverane s.a.) sau în bazinele naturale de apă, a apelor uzate menajere, fecaloid - menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.

... **ART. 32** - Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate. Aceste canale trebuie întreținute permanent în bună stare de funcționare, prin curățarea și repararea defectiunilor.

ART. 33 - În situația în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a apelor uzate, cu luarea măsurilor de protecție a mediului și sănătății.

ART. 34 - Îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid - menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință; instalațiile se întrețin în bună stare de funcționare; vidanțul se va descărca în cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate."

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

9.1. PARCELAREA se supune prevederilor art. 30 din RGU.

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

(2) Autorizarea executării parcelărilor, cu funcțiunea de locuire, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții :

a) front la stradă de minimum **8 m** pentru clădiri înșiruite și de minimum **12 m** pentru clădiri izolate sau cuplate ;

b) suprafața minimă a parcelei de **150 mp** pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum **200 mp** pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate ;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

Parcelările pentru cel puțin 3 loturi în vederea construirii se vor realiza având la bază o documentație de urbanism de tip PUZ cu regulament aferent elaborată și aprobată conform legii

Terenul afectat unei parcelări comportă părți comune (străzi, spații publice, rețele tehnico-edilitare) și loturi - părți private aparținând unor proprietari diferiți.

Construibilitatea reprezintă calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servitutile care îl grevează) ale acestuia.

9.1.1. Actele vizând orice formă de împărțire a unui teren nu vor putea fi înregistrate și legalizate conform legii (la administrația financiară, cadastru, notar public) decât însoțite de certificatul de urbanism emis de autoritatea publică locală competentă.

9.1.2. În funcție de terenul disponibil și de configurația țesutului urban specific localității sau zonei, construcțiile de locuințe vor putea fi amplasate pe teren în regim închis (înșiruite), izolate sau cuplate.

În funcție de această opțiune (însoțită de autoritatea publică locală, care va emite un certificat de urbanism în acest sens) vor fi stabilite dimensiunea, forma și suprafața loturilor ce vor rezulta în urma parcelării.

9.1.3. Principalii factori care influențează dimensiunile parcelelor sunt : condițiile cadrului natural, funcțiunea principală a zonei în care sunt situate, folosința terenului, regimul de amplasare a construcțiilor pe teren, caracteristic țesutului urban existent (specificități legate de tipologia localității privind mărimea, modul de dezvoltare istorică, funcțiuni economice dominante), accesul pe parcele (pietonal, auto, special pentru servicii și intervenții), poziția loturilor și construcțiilor față de drumuri, posibilitățile de realizare a echipării edilitare.

9.1.4. Un teren este construibil atunci când prin forma și dimensiunile sale, în condițiile asigurării accesului la un drum public (direct sau prin servitute), asigurării echipării tehnico-edilitare necesare, respectării retragerilor față de aliniament și limitele laterale și posterioare (conform cu prevederile Codului Civil, cu regulile generale de protecție contra incendiilor și cu prevederile documentației de urbanism), este apt să primească o construcție cu o configurație funcțională în acord cu destinația sa.

9.1.5. Pentru obținerea unui țesut urban coerent și asigurarea confortului de locuire, adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa.

9.1.6. Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării construcțiilor cu alte destinații decât locuința (comert, depozitare, activități de producție, servicii, birouri) se recomandă întocmirea unor documentații de urbanism (PUZ cu regulament aferent și/sau PUD), având în vedere complexitatea funcțională a construcțiilor și amenajărilor respective.

9.1.7. Pentru suprafețele parcelate incluse în planuri urbanistice zonale și de detaliu (PUZ, PUD) aprobate de Consiliul Local înainte de apariția prezentului Regulament Local de Urbanism, pot fi eliberate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism.

9.1.8. În zonele nestructurate, pentru care s-a instituit interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea altei documentații de urbanism, autorizația de construire se va elibera numai după elaborarea și aprobarea PUZ cu regulament aferent.

9.1.9. În cazul parcelelor cu geometrii neregulate, incompatibile cu structura și parametrii zonei, proiectați prin documentațiile de urbanism sau amenajare a teritoriului, schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, poate fi condiționată de modificarea limitelor parcelelor respective, cu acordul proprietarilor, prin reconfigurarea acestora pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, aprobat potrivit legii, cu actualizarea ulterioară a planului cadastral al Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară, respectiv a evidențelor de carte funciară. (conform **Legii nr. 350/2001, art. 31¹, alin. 3**)

9.1.10. În cazul zonelor ce înglobează terenuri neconstruite (de folosință agricolă) cu destinația locuințe și funcțiuni complementare, pe parcelele cu suprafețe foarte mari (deschidere la strada mai mare de 20 m și adâncime mai mare de 50 m), cu acces la un drum public direct sau prin servitute, se admite autorizarea directă pentru locuințe și anexe pe o suprafață din parcela respectivă, având front la strada de 12-20 m și adâncime maximă de 50 m, delimitată prin dezmembrare, cu scoatere din circuitul agricol, restul suprafeței de teren putând deveni construibilă doar printr-o documentație de tip PUZ, avizată și aprobată conform legii.

9.2. ÎNALȚIMEA CONSTRUCȚIILOR se supune prevederilor **art. 31** din **RGU**.

(1) Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

9.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR se supune prevederilor **art. 32** din **RGU**.

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, precum și valoarea peisajului, este interzisă".

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

10.1. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE conform prevederilor **art. 33** din **RGU**.

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Prin excepție de la prevederile **alin. (1), art. 33 din RGU**, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

(3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform **Anexei nr. 5** la **RGU**.

10.2. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI PLANTATE

10.2.1. Conform **Art. 3** din **Legea nr. 24 / 2007** privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, actualizată :

" Spațiile verzi se compun din următoarele tipuri de terenuri din intravilanul localităților :

a) spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fasii plantate ;

b) spații verzi publice de folosință specializată :

1. grădini botanice și zoologice, muzee în aer liber, parcuri expoziționale, zone ambientale și de agrement pentru animalele dresate în spectacolele de circ ;

2. cele aferente dotărilor publice: creșe, grădinițe, școli, unități sanitare sau de protecție socială, instituții, edificii de cult, cimitire ;

3. baze sau parcuri sportive pentru practicarea sportului de performanță ;

c) spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive ;

d) spații verzi pentru protecția lacurilor și cursurilor de apă (plantatii realizate în lungul cursurilor de apă sau împrejurul lacurilor, al căror rol principal este de protecție a acestora);

e) **culoare de protecție fata de infrastructura tehnica** (plantatii realizate in lungul cailor de circulatie sau in jurul unor instalatii cu potential ridicat de poluare, in vederea ameliorării calitatii mediului si protejării infrastructurii aferente);

f) **paduri de agrement** (padure sau zona impadurita in care se realizeaza diferite lucrari in vederea creării unui cadru adecvat petrecerii timpului liber);

g) **pepiniere si sere** (teren pe care se cultivă și se înmulțesc plante erbacee și lemnoase până la transplantarea pentru plantare definitivă)".

10.2.2. In accepiunea RGU, spatiile verzi si plantate sunt constituite din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete acoperite cu gazon, gradini de flori, etc.

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

10.2.3. 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.

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

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

10.2.6. Potrivit prevederilor **OUG nr. 195/22.12.2005 privind protectia mediului**, aprobata cu modificari si completari prin **Legea nr. 265 / 2006**, cu modificarile si completarile ulterioare (**OUG nr. 114/2007**) :

" ART. 71

(1) Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora.

(2) Actele administrative sau juridice emise ori încheiate cu nerespectarea prevederilor alin. (1) sunt lovite de nulitate absolută".

10.3. REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI

10.3.1. Conform art. 35 din RGU :

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

a) **împrejurimi opace**, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale ;

b) **împrejurimi transparente**, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Împrejurimile 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.

Împrejurimile 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 rural, alaturi de constructiile pe care le protejeaza, sau a caror parcela o delimiteaza.

Împrejurimile la aliniament vor fi de preferinta transparente si vor avea inaltimea de maximum 2,00 m.

Excepțiile pot fi determinate de functiunea cladirilor (obiective speciale, etc.) sau de modul traditional de realizare a imprejurimilor in diferite zone geografice.

Împrejurimile amplasate pe limitele laterale si posterioara ale parcelei sunt destinate delimitarii si protectiei proprietatii. Modalitatea de realizare a imprejurimilor 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 construcțiile cuplate sau înșiruite, precum și la condițiile în care se realizează îngrădirile grădinilor.

Îngrădirile realizate pe limitele laterale și posterioare ale parcelei vor fi de preferință opace. Înălțimea minimă considerată necesară pentru protecția proprietății este de minimum 2,00 m și maximum 2,50 m.

Îngrădirile cu caracter temporar se aprobă în cazul șantiierelor de construcții, al șantiierelor arheologice etc. Acestea vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vor fi vopsite în culori distincte de ale mediului ambiant.

Configurația îngrădirilor este determinată de următorii **factori urbanistici** :

- poziția pe parcelă (la aliniament, laterale sau posterioare) ;
- funcțiunea construcției ce este amplasată pe parcelă ;
- caracteristicile cadrului natural ;
- caracteristicile cadrului construit al zonelor (țesut compact, realizate în sistemul curților închise parțial sau total, construcții înșiruite, realizate grupat la limita parcelelor, sau izolate pe suprafețele acestora) ;
- modalitățile tradiționale de construire a îngrădirilor în localități rurale cu diverse tipologii și tendințe actuale de realizare a acestora în urma interferențelor culturale dintre civilizația urbană, suburbană și rurală.

Elementele ce caracterizează îngrădirile sunt :

- **Elemente funcționale** (porți de acces carosabil și pietonal, ziduri sau panouri despartitoare, etc.)
- **Elemente formale** (înălțime, lățime, materiale de construcție sau tip de plantări, mod de realizare - în sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare).

Stabilirea tuturor elementelor privind configurația și conformarea îngrădirilor, se va face în cadrul altei documentații de urbanism (PUD), sau în cadrul DTAC.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice (ZP) și în zonele protejate, îngrădirile se autorizează în condițiile avizului organismelor teritoriale competente.

Toate tipurile de îngrădiri pot purta panouri de reclama comercială, în condițiile legii.

Aspectul îngrădirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

IV. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

11.1. **Zona functionala** este o categorie urbanistica si reprezinta un teritoriu pe care se desfasoara activitatile umane ce se pot inscrie intr-o functiune principala si alte functiuni secundare ; zonele functionale sunt puse in evidenta in **plansa nr. 3 - " Reglementari urbanistice - zonificare "**.

11.2. **Subzonele functionale** reprezinta subdiviziuni ale zonelor, avand functiuni specializate, caracteristici urbanistice similare posibil de circumscris acelorasi reguli.

11.3. Teritoriul intravilan al localitatilor comunei **CANDEȘTI** este impartit in urmatoarele zone functionale :

L	ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP RURAL - locuinte si functiuni complementare P+1+M
ZC	ZONA CENTRALA , NUCLEE CENTRALE
IS	ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL
I	ZONA ACTIVITATILOR INDUSTRIALE, DE PRODUCTIE, DEPOZITARE SI TRANSPORT
A	ZONA ACTIVITATILOR AGRICOLE SI SILVICE
GC	ZONA ACTIVITATILOR DE GOSPODARIE COMUNALA, SALUBRITATE, CIMITIRE
TE	ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICO-EDILITARE
V	ZONA VERDE PENTRU AGREMENT, SPORT, PLANTATII DE PROTECTIE
CRP	ZONA CIRCULATIEI RUTIERE SI PIETONALE CU AMENAJARILE AFERENTE
PD	ZONA CU VEGETATIE FORESTIERA - PADURI, ZAVOAIE
TH	ZONA CURSURI SI OGLINZI DE APA
ZP	ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE

V. PREVEDERILE RLU LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

12. 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



12.1. L - ZONA REZIDENTIALA

CAP. 1 GENERALITATI

Aceasta zona cuprinde terenurile cu constructii si amenajari existente precum si terenuri libere destinate realizarii de locuinte noi.

12.1.1. Zone si subzone functionale :

L Zona rezidentiala cu cladiri de tip rural, regim de inaltime Parter, P+1+M

subzone : - **exclusiv rezidentiala** (locuinte si functiuni complementare);
- **predominant rezidentiala** (locuinte si functiuni complementare + functiuni compatibile) - in **ZC** ;
- **terenuri agricole in intravilan** rezervate pentru locuinte si functiuni complementare;

12.1.2. Functiune dominanta : L - locuinte individuale pe lot, regim de inaltime P, P+1+M.

12.1.3. Functiuni admise : functiuni complementare + functiuni compatibile admise ;

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

În sensul prezentului regulament, funcțiunea de locuire cuprinde : locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamilisti, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană. (HG 525/1996 Art. 18, alin. 4)

12.1.4. Utilizari permise

In subzona exclusiv rezidentiala :

- **Locuire** ca activitate preponderenta pe fiecare parcela in parte ;

Ponderea locuirii in cladirile principale va fi de minimum 70 % din suprafata desfasurata a fiecarei cladiri .

- **Activitati compatibile cu locuirea** ca activitati secundare pe fiecare parcela cu locuinte in parte ;

Ponderea spatiului destinat activitatilor compatibile cu locuirea este de maximum 30 % din suprafata desfasurata a fiecarei cladiri in parte.

In subzona predominant rezidentiala :

- **Locuire** ca activitate preponderenta pe fiecare parcela in parte ;

Ponderea locuirii in cladirile principale va fi de minimum 50 % din suprafata desfasurata a fiecarei cladiri .

- **Activitati compatibile cu locuirea** ca activitati secundare pe fiecare parcela cu locuinte in parte ;

Ponderea spatiului destinat activitatilor compatibile cu locuirea este de maximum 50 % din suprafata desfasurata a fiecarei cladiri in parte.

UTILIZARI PERMISE PE ACEEASI PARCELA CU LOCUINTA

Funcțiunile complementare locuirii - la nivelul parcelei :

- depozitare unelte si produse agricole proprii, adaposturi pentru animalele din gospodaria proprie, bricolaj ;
- circulatie pe parcela, parcare si/sau garare pentru nevoi proprii ale gospodariei ;
- echipare tehnico-edilitara
- colectarea deseurilor menajere si a gunoiului de grajd din gospodarie (platforme amenajate) ;
- constructii si amenajari ambientale (foisor, piscina), spatii verzi ambientale ;

Funcțiunile compatibile cu locuirea - la nivelul parcelei (cu obligativitatea intocmirii PUD) :

- activitati profesionale liberale, nepoluante - in aceeasi cladire cu locuinta sau in cladire separata ;
- mici activitati mestesugaresti si servicii nepoluante - in cladire independenta ;
- mic comert en-detail - in aceeasi cladire cu locuinta sau in cladire separata ;
- parcare si / sau garare (pana la maximum 5 autoturisme/parcela) ;

UTILIZARI PERMISE PE PARCELE DISTINCTE DIN ZONA FUNCTIONALA L

Funcțiunile complementare locuirii - la nivelul zonei :

- circulație carosabilă și pietonală (străzi și alei pietonale), parcare publică de zonă ;
- spații verzi publice ambientale, pentru joacă, agrement, recreere ;
- alimentare cu apă în sistem centralizat ;
- evacuarea apelor uzate (canalizarea) în sistem centralizat sau individual ;
- salubritate, gestionarea deșeurilor (platforme de pre colectare selectivă deșuri menajere) ;
- alimentare cu energie electrică ; telecomunicații ;
- alimentare cu gaze naturale ; energie termică ;

Funcțiunile compatibile cu locuirea - la nivelul zonei (cu obligativitatea întocmirii PUZ și RLU aferent) :

- servicii publice pentru deservirea zilnică și ocazională a populației (învățământ primar și gimnazial, servicii de sănătate, cultură, comerț, alte servicii de interes general, divertisment, jocuri și distracții etc.) ;
- servicii profesionale, sociale și personale, alte tipuri de servicii ;
- locuințe de vacanță (locuire cu caracter nepermanent) ;
- structuri de primire turistice - pensiuni agroturistice, integrate în zona rezidențială (cu acordul vecinilor) ;
- mici activități economice nepoluante, cu volum redus de depozitare și transporturi, activități meșteșugărești (cu acordul vecinilor).

TERENURILE AGRICOLE DIN INTRAVILAN rezervate pentru locuințe și funcțiuni complementare

Pe terenurile agricole din intravilan plantate cu livezi se va limita, pe cât posibil, schimbarea modului actual de utilizare, autorizarea executării construcțiilor fiind admisă, de regulă, numai în spațiul adiacent tramei stradale existente, cu afectarea minimă a fondului pomicol existent.

Pe terenurile agricole cu suprafețe relativ mari și adâncimi ce depășesc 100-150 m față de aliniamentul existent, (prelungiri ale parcelelor cu acces direct din trama strădală existentă sau parcele izolate, fără acces) - autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după elaborarea și aprobarea unor documentații de urbanism de tip **PUZ cu regulament aferent**.

Utilizările permise pentru terenurile descrise anterior sunt următoarele :

- **Locuințe și funcțiuni complementare**, ca activitate preponderantă pe fiecare parcelă în parte ;
Ponderea locuirii în clădirile principale va fi de minimum 50 % din suprafața desfășurată a fiecărei clădiri .

- **Activități compatibile cu locuirea**, ca activități secundare pe fiecare parcelă cu locuințe în parte ;

Ponderea spațiului destinat activităților compatibile cu locuirea este de maximum 50 % din suprafața desfășurată a fiecărei clădiri în parte.

- **Activități complementare și compatibile cu locuirea**, pe parcele distincte din zona funcțională L .

12.1.5. Utilizări permise cu condiții :

- În zona de protecție a monumentelor istorice cuprinse în LMI - 2016 (**ZP**), sunt necesare avize sau acorduri în condițiile specificate în **art. 4.7**.

- În zona de protecție a drumurilor publice și a echipamentelor tehnico-edilitare, în zona de protecție a malurilor și albiilor minore ale cursurilor de apă, precum și a lucrărilor hidrotehnice - în condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare.

12.1.6. Interdicții temporare de construire :

Pe terenurile unde există probleme deosebite de amplasare ce necesită studii și cercetări suplimentare - până la elaborarea și aprobarea altei documentații de urbanism (**PUZ** cu regulament, sau **PUD**), care să stabilească :

- **modul de schimbare a parametrilor urbanistici în zona funcțională respectivă, în conformitate cu prevederile PUG și cu motivele care pot genera schimbările** (necesități de protecție a mediului, necesitatea eliminării disfuncționalităților urbanistice, divizări rezultate din schimbarea formei de proprietate sau alte motivații tehnice, cerințe ale actelor normative, apariția și amplasarea funcțiilor complementare sau compatibile admise) ;

- **implicațiile urbanistice ale măsurilor de protecție a mediului, reglementările de intervenție pentru modificarea parametrilor urbanistici, modul de amplasare și forma generală a construcțiilor, condițiile specifice de organizare a circulației, a rețelelor edilitare și tehnologice.**

Terenurile cu interdicție temporară de construire sunt cele evidențiate în planșa nr. 3 **"Reglementări Urbanistice - Zonificare"**.

Pe lângă acestea mai pot fi identificate și alte situații deosebite în care, prin Certificatul de urbanism, se vor impune condițiile de autorizare și, eventual, necesitatea elaborării altei documentații de urbanism.

12.1.7. Interdicții permanente de construire :

- În zonele expuse la riscuri naturale previzibile.
- În zonele expuse la riscuri tehnologice, 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, în zonele de protecție sanitară.

- Este interzisă autorizarea obiectivelor poluante sau care prezintă riscuri tehnologice.

- În zona de protecție a monumentelor istorice (ZP) sunt interzise :

activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, ateliere, depozite de orice tip și dimensiune, servicii-unități mari, construcții provizorii de tip chioșc.

- Este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții provizorii -chioscuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului public.

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.

12.1.8. Orientarea față de punctele cardinale (conform art. 17 și anexa nr. 3 din RGU și art. 6.1. din RLU).

Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale, cât și prin evitarea amplasării construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să se umbrească reciproc.

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

Construcțiile de locuințe vor fi orientate astfel încât, pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime de 1 1/2 h la solstițiul de iarnă în cazul orientării celei mai favorabile (sud).

12.1.9. Amplasarea față de drumurile publice (conform art. 18 din RGU și art. 6.2 din RLU, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor, delimitate conform legii).

Aliniamentele propuse vor respecta indicațiile din Anexa 6 din PUG, precum și pe cele din Anexa 1 la RLU - Modele de bază pentru locuire

Toate construcțiile și amenajările vor fi astfel amplasate încât să nu afecteze buna desfășurare a circulației rutiere și pietonale pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranta.

12.1.10. Amplasarea față de aliniament (conform art. 23 din RGU și art. 6.4. din RLU).

Alinierea noilor construcții va respecta indicațiile din Anexa 6 din PUG, precum și pe cele din Anexa 1 la RLU - Modele de bază pentru locuire

Față de **aliniament** (linia de demarcație între domeniul public și domeniul privat), construcțiile vor fi amplasate, sau aliniate (**aliniera** construcțiilor fiind definită ca linia convențională care urmărește fronturile construite ale clădirilor), la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează :

- **la aliniament**, (frontul construit existent se confunde cu linia de demarcație a proprietăților către stradă) - obligatoriu în cazul zonelor construite compact ;

- **retras de la aliniament** (din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice), în următoarele cazuri :

- înscrierea în regimul de aliniere existent ;
- lărgirea drumului - alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei) ;
- respectarea distanțelor de siguranță și protecție la drumurile publice ;
- facilitarea creerii de pietonaje sau degajamente în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă ;
- obținerea lățimii minime a frontului la stradă ;
- protecția contra zgomotului și nocivităților.

Alinierea fatadelor poate coincide cu aliniamentul stradal, ori poate constitui o linie retrasă, paralela sau neparalela cu acesta.

În cazul zonelor construite compact, construcțiile noi vor fi amplasate pe linia dominantă a clădirilor existente.

Retragerea de la aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat.

Pentru situațiile ce nu se pot încadra în prevederile RLU, este necesară elaborarea prealabilă a unui PUZ, în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

12.1.11. Amplasarea în interiorul parcelei (conform art. 24 din RGU și art. 6.5. din RLU) .

Parcela este suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu sunt materializate pe teren, având unul sau mai mulți proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciara. Parcela, împreună cu amenajările sau construcțiile de pe suprafața sa reprezintă un bun imobil.

Prevederile **articolului 24** din RGU se referă la toate construcțiile principale aflate pe suprafața parcelei. Retragerile impuse față de limitele laterale și posterioare ale terenului se bazează în principal pe prevederile **Codului Civil** (servitutea de vedere) și pe cele cuprinse în normele de protecție contra incendiilor.

Retragerile impuse au un caracter minimal și vor fi completate de normele locale, după caz, pentru realizarea cerințelor de asigurare a confortului urban

În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și anexe.

În practica urbanistică se admite de regulă o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

Poziția construcțiilor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile și spațiile publice și de distanțele impuse față de limitele laterale și posterioare ale acesteia.

Către drumurile publice construcțiile pot fi amplasate **la aliniament** (pe limita dintre domeniul public și cel privat) sau **retrase din aliniament**, în conformitate cu regulile urbanistice sau cu tradiția zonei.

În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate :

- **în regim închis** (înscrise, în regimul curților închise sau deschise), cuplate pe ambele laturi la calcan cu construcțiile de pe parcelele învecinate ;
- **în regim cuplat** (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei) ;
- **în regim izolat** (cu retrageri față de vecinătăți).

Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil, a normelor de protecție contra incendiilor, precum și reglementările din Anexa 1 din RLU - Modele de bază pentru locuire.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

12.1.12. Accese carosabile (conform art. 25 și anexa nr. 4 din RGU și art. 7.1. din RLU)

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

Accesele trebuie îndepărtate, cât mai mult posibil, de intersecții și să fie în număr cât mai mic pe același drum.

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

În cazul drumurilor cu circulație intensă, accesul la acestea a unei suite de parcele se poate prelua printr-un drum local.

Conform Anexa nr. 4 din RGU :

4.11. Construcții de locuințe

4.11.1. Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura :

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;

- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
- cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.2. Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.3. Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

12.1.13. Accese pietonale (conform art. 26 din RGU și art. 7.2. din RLU) .

Fiecare parcela trebuie să aibă asigurate condiții pentru accesul persoanelor din spațiul pietonal al strazii, fie direct prin aliniamentul parcelei, fie indirect prin servitute de trecere instituită asupra unor parcele vecine.

Caile pietonale sunt de mai multe feluri : trotuare pentru circulație curentă dispuse în paralel cu carosabilul strazii, alei pietonale cu trasee independente de circulația carosabilă ce pot fi amenajate și pentru accesul ocazional și controlat al unor categorii de vehicule pentru servicii și intervenții, strazi pietonale (rezervate pietonilor, de regulă în zona centrală), piete pietonale, pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale trebuiesc reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

12.1.14. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente (conform art. 27 din RGU și art. 8.1. din RLU).

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente .

Dacă localitatea nu dispune de rețele edilitare publice, sau 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 (asigurarea distanței minime de 30 m între fantani și fose septice, etc.), precum și prevederile Codului Civil.

În momentul realizării rețelei centralizate publice beneficiarul se va obliga să racordeze construcția la noua rețea, potrivit regulilor impuse de Consiliul local.

12.1.15. Realizarea de rețele tehnico-edilitare (conform art. 28 din RGU și art. 8.2. din RLU).

În urma examinării posibilităților de marire a capacității rețelelor edilitare existente, precum și a oportunității extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce au fost înglobate ulterior în intravilan, autoritățile publice locale pot decide, potrivit atribuțiilor legale ce le revin, modul în care vor fi realizate noile lucrări.

Realizarea extinderilor sau maririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județ, precum și de către regiile de specialitate.

În vederea realizării lucrărilor respective este necesară fundamentarea, în cadrul documentațiilor de specialitate, a anumitor măsuri privind interzicerea construcțiilor noi și stabilirea servitutilor, pentru acele porțiuni din terenurile proprietate privată unde urmează să se realizeze rețelele tehnico-edilitare, în cazurile în care din studiile de prefezabilitate aprobate rezultă imposibilitatea rezolvării acestora pe teren aparținând domeniului public.

12.1.16. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare (conform art. 29 din RGU și art. 8.4. din RLU).

Conform art. 29 din RGU, rețelele edilitare publice, indiferent de modul de finanțare, aparțin proprietății publice a statului sau a unității administrativ-teritoriale, după caz.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Toate aceste lucrări, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Lucrările de racordare și bransare la rețelele edilitare publice (apa, canalizare, gaze, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

Lucrările de extindere sau de marire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local. Prevederile art. 29 din RGU privind proprietatea publică asupra rețelelor edilitare, indiferent de modul de finanțare, vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligațiile partilor.

Fac excepție de la prevederile alin. (1) al art. 29 din RGU, rețelele edilitare și drumurile situate pe parcelele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele și drumurile publice și până la bransamentele și racordurile la clădirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii privați interesați, iar autoritatea administrației publice locale stabilește că nu se justifică utilizarea publică menționată.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

12.1.17. Parcelarea pentru locuire (conform art. 30 din RGU și art. 9.1. din RLU).

Se vor respecta indicațiile din Anexa 1 la RLU - Modele de bază pentru locuire

Parcelările pentru cel puțin 3 loturi în vederea construirii se vor realiza numai printr-o documentație de urbanism de tip PUZ cu regulament aferent elaborată și aprobată conform legii.

În funcție de terenul disponibil și de configurația tesutului urban specific localității și zonei, construcțiile de locuințe vor putea fi amplasate pe teren, **însiruite** (în regim închis), **izolate** sau **cuplate**.

Pentru obținerea unui tesut urban coerent și asigurarea confortului de locuire, adăncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa.

În zonele cu parcelări existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor. Astfel, frontul la stradă va fi de **minimum 6 m** în cazul locuințelor însiruite (două calcane laterale), de **minimum 9 m** în cazul locuințelor cuplate (un calcan lateral, o fatadă laterală) și de **minimum 12 m** în cazul locuințelor izolate (patru fatade).

În zonele nestructurate, pentru care s-a instituit interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea altei documentații de urbanism, autorizația de construire se va elibera numai după elaborarea și aprobarea PUZ cu regulament aferent.

În cazul parcelelor cu geometrii neregulate, incompatibile cu structura și parametrii zonei proiectați prin documentațiile de urbanism sau amenajare a teritoriului, schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, poate fi condiționată de modificarea limitelor parcelelor respective, cu acordul proprietarilor, prin reconfigurarea acestora pe baza unui plan urbanistic zonal, aprobat potrivit legii, cu actualizarea ulterioară a planului cadastral al Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară, respectiv a evidențelor de carte funciară. (conform Legii nr. 350/2001, art. 31¹, alin. 3).

În cazul zonelor ce înglobează terenuri neconstruite (de folosință agricolă) cu destinația locuințe și funcțiuni complementare, pe parcelele cu suprafețe foarte mari (deschidere la stradă mai mare de 20 m și adâncime mai mare de 50 m), cu acces la un drum public direct sau prin servitute, se admite autorizarea directă pentru locuințe și anexe pe o suprafață din parcela respectivă, având front la stradă de 12-20 m și adâncime maximă de 50 m, delimitată prin dezmembrare, cu scoatere din circuitul agricol, restul suprafeței de teren putând deveni construibilă doar printr-o documentație de tip PUZ, avizată și aprobată conform legii.

Prevederile **art. 30** din **RGU** fixează condițiile minimale (dimensiuni și suprafață) pentru realizarea parcelării cu referire directă la **funcțiunea de locuire**.

Pentru realizarea unor parcelări noi, necesare amplasării de construcții cu alte destinații decât locuința (comert, depozitare, activități de producție, servicii, birouri) se recomandă întocmirea altor documentații de urbanism (**PUZ cu regulament aferent și/sau PUD**), având în vedere complexitatea funcțională a construcțiilor și amenajărilor respective.

12.1.18. Înălțimea construcțiilor (conform art. 31 din RGU și art. 9.2. din RLU).

Regimul de înălțime a noilor construcții va respecta, în principiu înălțimea medie a clădirilor învecinate și caracterul zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii).

În cazuri speciale înălțimea construcțiilor se stabilește prin PUZ cu regulament aferent sau PUD, pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu parametri care definesc condițiile concrete de constructibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent, respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică, asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor, asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor cu funcțiunea dominantă a zonei în care sunt amplasate, analiza impactului asupra sistemelor de circulație și staționare și asupra capacității rețelilor tehnico-edilitare din zonă, respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare, în conformitate cu prevederile legii, pentru construcția respectivă și pentru construcțiile din zonă învecinată).

Pentru noile construcții regimul maxim de înălțime (Rh) va fi P+1+M .

În zonele de protecție ale monumentelor istorice - ZP (conform STUDIUL ISTORIC) :

Regim maxim de înălțime (Rh) = P+1 Hmax cornișă = 6,00 m Hmax coamă = 8,00 m

12.1.19. Aspectul exterior al construcțiilor (conform art. 32 din RGU și art. 9.3. din RLU).

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine funcțiunii acestora, nu depreciază aspectul general și valoarea arhitectural-urbanistică a zonei, nu alterează calitățile sitului și valorile de patrimoniu.

Este interzisă autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (aspect arhitectural) - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, precum și valoarea peisajului.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice - ZP (conform STUDIUL ISTORIC) :

- Module volumetrice maxime: 8 x 12 ; pastrarea unui raport volumetric și estetic echilibrat în relație cu clădirile existente învecinate, fără a obtura vizibilitatea spre monument ;

- Acoperișurile : în patru ape.

- Învelitoare : țiglă ceramică (olane), tablă plană de zinc (culoare gri mat), sau material lemnos;

sunt interzise atât materialele nocive (ex.-azbociment, interzis prin lege) cât și materialele ce distonează grav cu mediul înconjurător și cu zona construită existentă (ex.-tabla ondulată de culoare albastră, materiale plastice)

- Se recomandă volumetria caracteristică zonei : raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele arhitecturale tradiționale).

- Se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie; tâmplăria se va realiza exclusiv din lemn sau lemn stratificat ;

- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb.

12.1.20. Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii

La calculul densitatii de construire a parcelelor se iau in considerare urmatoarele suprafete :

1. Suprafata parcelei (ST) ; 2. Suprafata construita la sol a cladirii (SC) ; 3. Suprafata desfasurata a cladirii (SD).

Densitatea construirii unei parcele se exprima prin valorile urmatoarelor indici :

- Procentul maxim de ocupare a terenului (POTmax) ; $POT = SC / ST \times 100$;
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUTmax) ; $CUT = SD / ST$;
- Regimul maxim de inaltime (Rh) ; $Rh = SD / SC = CUT / POT \times 100$.

Suprafata terenului considerat este suprafata parcelei inscrisa in Cartea funciara, cu datele sale definitorii (dimensiune, destinatie, categorie de folosinta, numele detinatorului)

Suprafata construita la sol este aria sectiunii orizontale a cladirii la cota ± 0.00 a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor, exclusiv rezalidurile cu aria mai mica de 0,4 mp, nisele cu aria mai mare de 0,4 mp, treptele exterioare si terasele neacoperite.

Procentul de ocupare a terenului (conform art. 15 si Anexa nr. 2 din RGU si art. 5.6. din RLU).

In sensul Anexei nr. 2 din RGU, 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.

Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii stabiliti pentru parcelele cu constructii existente :

Pe parcelele cu destinatia L : POTmax = 40 % CUTmax = 1,0 RHmax = P+1+M HCmax = 8 m

Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii stabiliti pentru parcelele libere de constructii :

Pe parcelele cu destinatia L : POTmax = 35 % CUTmax = 0,9 RHmax = P+1+M HCmax = 8 m

Pe parcelele cu destinatia L din ZC : POTmax = 40 % CUTmax = 1,0 RHmax = P+1+M HCmax = 9 m

Pe parcelele cu destinatia L din ZP : POTmax = 30 % CUTmax = 0,6 RHmax = P+1 HCmax = 6 m

Pentru extinderi sau constructii noi pe parcelele cu constructii existente, in Certificatul de urbanism se vor specifica valorile POT existent si POTmax propus.

Depasirea procentului maxim de ocupare a terenului (POT) prestabilit, atat pe parcelele cu constructii existente cat si pe parcelele libere de constructii, se poate face numai prin PUZ cu regulament sau PUD aprobat, cu justificarea imposibilitatii respectarii POT.

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

12.1.21. Parcaje (conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU si art. 10.1. din RLU).

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.

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

Se vor respecta normele legale privind protectia mediului natural si construit impotriva factorilor poluanti generati de functionarea parcajelor si garajelor.

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

5.11. Construcții de locuințe

5.11.1. Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează :

- câte un loc de parcare la 1 - 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1 - 3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2 - 10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

5.11.2. Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 - 100% .

12.1.22. Spații verzi (conform art. 34 și anexa nr. 6 din RGU și art. 10.2. din RLU).

Spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea Regulamentului General de Urbanism, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe cu gazon, grădini de flori, etc.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului, ținând seama de mărimea, funcțiunea dominantă a localității și zona geografică în care aceasta este amplasată, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului așezării umane.

Realizarea spațiilor plantate cu caracter de agrement nu este obligatorie pe parcelele de locuințe, dar în situații deosebite se poate impune, prin Certificatul de urbanism, organizarea unor spații plantate care să răspundă anumitor cerințe urbanistice, cum ar fi :

- Necesitatea sustinerii unui cap de perspectivă cu plantatie;
- Necesitatea evidențierii și protejării unor exemplare dendrologice deosebite prin formă, dimensiuni, specie, mod de aclimatizare care există pe parcelă;
- Necesitatea asigurării unui anumit tip de plantatie către stradă, între aliniamentul parcelei și clădirea principală, sau către incintele semipublice;
- Necesitatea realizării unor împrejmuiri din material dendrofloricol;
- Necesitatea de a corecta prin plantatie anumite aspecte neplăcute ale peisajului urban.

În vecinătatea monumentelor istorice, precum și în zonele de protecție ale acestora, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectivelor și ansamblurilor protejate.

Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol stabilitatea construcțiilor.

Valorile prevăzute în **Anexa nr. 6** din **RGU**, privind suprafața spațiilor verzi, sunt considerate **minimale și orientative**.

6.8. Construcții de locuințe

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar **nu mai puțin de 2 mp/locuitor**.

Pentru parcele noi sau pentru parcele existente neconstruite, vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 30 % din suprafața parcelei.

12.1.23. Împrejmuiri (conform art. 35 din RGU și art. 10.3. din RLU) :

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor (art. 12.1.19 din RLU)

Prezentul Regulament local de urbanism face următoarele recomandări de realizare a împrejmuirilor :

Împrejmuirile la aliniament vor fi de preferință transparente și vor avea înălțimea de **maximum 2,00 m**.

Excepțiile pot fi determinate de funcțiunea clădirilor (obiective speciale, etc.) sau de modul tradițional de realizare a împrejmuirilor în diferite zone geografice.

Împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare ale parcelei vor fi de preferință opace. Înălțimea considerată necesară pentru protecția proprietății este de **minimum 2,00 m și maximum 2,50 m**.

Împrejmuirile cu caracter temporar vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vor fi vopsite în culori distincte de ale mediului ambiant.

Stabilirea tuturor elementelor privind configurația și conformarea împrejmuirilor, se va face în cadrul altei documentații de urbanism (PUD), sau în cadrul DTAC.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice (ZP) și în zonele protejate împrejmuirile se autorizează în condițiile avizului organismelor teritoriale competente.

Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclama comercială, în condițiile legii.

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.



12.2. ZC - ZONA CENTRALA (IS + L)
IS - INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

CAP. 1 GENERALITATI

Zona centrala este o categorie urbanistica protejata functional (in sensul ca aici conditiile de construire sunt mai severe decat in alte zone ale localitatii) si reprezinta teritoriul unde se concentreaza functiunile cu caracter de centralitate si reprezentativitate, obiective cu functii polarizatoare specializate (materiala, culturala, simbolica), unitati structurale existente si propuse, institutii si servicii publice de interes general (primarie, politie, centru cultural, gradinita, scoala, dispensar uman, oficiu postal, centrala telefonica, complexe comerciale), locuinte si functiuni complementare, activitati cu pondere in structura sociala si functionala a localitatii si a teritoriului sau de influenta.

Calitatea sitului natural, valoarea arhitectural-urbanistica a fondului construit, densitatea si calitatea constructiilor, calitatea infrastructurii tehnico-edilitare, pozitia avantajoasa in centrul de greutate al localitatilor, justifica dezvoltarea zonelor centrale in localitatile **CANDEȘTI VALE - resedinta de comuna, Dragodanesti si Candesti Deal**, pe amplasamentele respective.

Delimitarea zonelor centrale mentionate este prezentata in **plansa nr. 3 "Reglementari urbanistice - zonificare"**.

12.2.1. Zone si subzone functionale :

IS Zona pentru institutii publice si servicii de interes general

subzone :

- administratie, finante, asigurari, telecomunicatii
- comert, alimentatie publica
- sanatate
- turism, servicii pentru turism
- cultura si culte
- prestari servicii
- invatamant educatie
- sport, agrement, divertisment

L Zona locuinte si functiuni complementare cu cladiri P, P+1+M

V Zona spatii verzi cu rol de agrement, sport, plantatii de protectie

CRP Zona pentru circulatie rutiera si pietonala cu amenajarile aferente

12.2.2. Functiune dominanta : IS

12.2.3.a Functiuni complementare admise : L, V, TE, CRP

Pe parcele distincte - activitati de tip **IS** - structuri de primire turistice, comert, servicii pentru turism, agrement, sport, servicii de interes general - in spatiu predominant plantat.

12.2.3.b Functiuni interzise : I, A

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

12.2.4. Utilizari permise :

- Institutii publice si servicii de interes general + functiuni complementare pe parcelele cu destinatia **IS**, in proportie de 100% din Sd a fiecarei cladiri.

- Locuinte si functiuni complementare + functiuni compatibile (admise) pe parcelele cu destinatia **L**, in proportie de minimum 50% din Sd a fiecarei cladiri.

- In cazul cuplarii functiunilor **L** si **IS** (compatibile) pe parcelele cu destinatia **L**, proportia dintre acestea urmeaza a se stabili prin PUZ cu regulament si/sau PUD, in care locuintele vor detine minimum 50% din Sd a fiecarei cladiri.

- Spatii verzi, platforme gospodaresti.

- Echipamente tehnico-edilitare noi, modernizarea celor existente, cu conditia integrarii corecte in spatiul construit existent.

- Circulatie rutiera, parcaje / garaje la obiective publice.

- Spatii pentru circulatie pietonala, pietre civice, folosinte publice partiale pe terenuri private.

12.2.5. Utilizari permise cu conditii :

- In zona de protectie a monumentelor istorice (**ZP**), in conditiile specificate in **art. 4.7. din RLU (descărcare de sarcină arheologică, aviz D.J.C. Dambovita)**.

- În zona de protecție a drumurilor publice și a echipamentelor tehnico-edilitare, în zona de protecție a malurilor și albiilor minore ale cursurilor de apă, precum și a lucrărilor hidrotehnice - în condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare.

12.2.6. Interdicții temporare de construire :

- Pe terenurile unde există probleme deosebite de amplasare ce necesită studii și cercetări suplimentare - până la elaborarea și aprobarea altei documentații de urbanism (**PUZ și regulament**, sau **PUD**).

- În toate celelalte zone în care există utilizări permise cu condiții și pentru care autoritatea publică competentă (administratia publică locală) nu dispune de suficiente elemente privind autorizarea directă a construirii - până la elaborarea și aprobarea altei documentații de urbanism (**PUZ și regulament**, sau **PUD**).

- În extremitatea de sud-vest a satului **Dragodanesti, Catunul Sturzeni**, în punctul denumit "**Braniste-Aninosita**", este delimitat un trup component al acesteia (**T3a**), în suprafața de **17,00 ha**, cu destinația funcțională **activități de cazare turistică, și servicii pentru turism, agrement, sport, comerț, servicii în spațiu predominant plantat**, pe un teren cu folosința actuală predominantă "pajiște" înconjurată de pădure, ce înglobează Sursa și Gospodăria de apă existentă, precum și un Heleșteu natural alimentat de 8-10 izvoare, ruina unui fost conac boieresc și fântână (posibil a fi refăcute).

Pe această zonă este instituită interdicția temporară de construire până la elaborarea și aprobarea altor documentații de urbanism (**PUZ cu regulament și/sau PUD**), care să stabilească obiectivele, acțiunile și măsurile specifice, prioritățile, reglementările privind amenajarea și dezvoltarea urbanistică a zonei (categorii de intervenții, permisiuni și restricții), necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor, în funcție de intențiile potențialilor investitori, pe baza unei teme program.

12.2.7. Interdicții permanente de construire :

- Activități economice (industriale sau agricole) poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat ;
 - Activități de depozitare en-gros ;
 - Depozitarea spre vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice ;
 - Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din incintele instituțiilor publice ;

- Depozitare de materiale refolosibile ;
 - Platforme de pre colectare selectivă a deșeurilor menajere ;
 - Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice .

- În zona de protecție a monumentelor istorice (**ZP**) sunt interzise :
 activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, ateliere, depozite de orice tip și dimensiune, servicii-unități mari, construcții provizorii de tip chioșc.

- În zonele expuse la riscuri naturale previzibile, în zonele expuse la riscuri tehnologice, 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, în zonele de protecție sanitară.

- Este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții provizorii -chioscuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului public.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității se face conform Anexa nr. 1 din RGU (HG nr. 525/1996).

12.2.8. Orientarea față de punctele cardinale (conform art. 17 și anexa nr. 3 din RGU și art. 6.1. din RLU) .

Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale, cât și prin evitarea amplasării construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să se umbrească reciproc.

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

Pentru obiective publice se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor.

Construcțiile de locuințe vor fi orientate astfel încât, pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoțirii minime de 1 1/2 h la solstițiul de iarnă, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).

12.2.9. Amplasarea față de drumurile publice (conform art. 18 din RGU și art. 6.2. din RLU, cu respectarea zonelor de siguranță și protecție a drumurilor publice, delimitate conform legii).

Aliniamentele propuse vor respecta indicațiile din Anexa 6 din PUG, precum și pe cele din Anexa 1 la RLU - Modele de bază pentru locuire

12.2.10. Amplasarea față de aliniament (conform art. 23 din RGU și art. 6.4. din RLU).

Alinierea construcțiilor noi va respecta indicațiile din PUG - Anexa 6, precum și pe cele din Anexa 1 la RLU - Modele de bază pentru locuire.

Față de aliniament construcțiile vor fi amplasate sau alinate la aliniament sau retrase de la aliniament, din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice.

Pentru situațiile ce nu se pot încadra în prevederile art. 23, alin. (1) și (2) din RGU, este necesară elaborarea prealabilă a unui PUZ, în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

12.2.11. Amplasarea în interiorul parcelei (conform art. 24 din RGU și art. 6.5. din RLU).

Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor, (asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri), a normelor de însoțire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și nocivitatilor, sau dictate de necesități de conservare a specificului local privind țesutul și tipologia de amplasare a construcțiilor.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

12.2.12. Accese carosabile (conform art. 25 și anexa nr. 4 din RGU și art. 7.1. din RLU).

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

Caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să fie adaptate naturii și importanței funcțiunii pe care o servesc, trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și executia acestora, să permită accesul și intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, precum și circulației persoanelor cu mobilitate redusă.

Ele se amenajează astfel încât să împiedice cel mai mic risc posibil pentru circulație.

Accesele trebuie îndepărtate, cât mai mult posibil, de intersecții și să fie în număr cât mai mic pe același drum.

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

În cazul drumurilor cu trafic intens, accesul la acestea a unei suite de parcele se poate face printr-un drum local.

Numărul și configurația acceselor se determină conform Anexei nr. 4 din RGU.

4.1. Construcțiile administrative

4.1.1. Construcțiile administrative vor fi prevăzute cu :

- accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz;
- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:
- accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
- accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
- aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

4.1.2. Construcțiile administrative vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

4.2. Construcții financiar-bancare

4.2.1. Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz.

4.2.2. Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

4.3. Construcții comerciale

4.3.1. Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

4.3.2. În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

4.4. Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

4.5. Construcții de cultură

4.5.1. Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

4.5.2. În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:

- alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;
- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

4.6. Construcții de învățământ

4.6.1. Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.

4.6.2. Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

4.7. Construcții de sănătate

4.7.1. Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.

4.7.2. Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
- străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.

4.7.3. Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

- cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
- cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

4.7.4. Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

4.8. Construcții și amenajări sportive

4.8.1. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

4.8.2. În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

4.9. Construcții și amenajări de agrement

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

4.10. Construcții de turism

4.10.1. Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

4.10.2. Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

4.10.3. Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului.

4.12. Toate categoriile de construcții

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

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

12.2.13. Accese pietonale (conform art. 26 din RGU și art. 7.2. din RLU).

Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute accese pentru pietoni, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor acestor construcții.

Accesele pietonale reprezintă caile de acces și circulație pentru pietoni, conectate la un drum public, dispuse și alcatuite structural, în funcție de caracterul funcțional și condițiile locale.

Caile pietonale sunt de mai multe feluri : trotuare pentru circulație curentă dispuse în paralel cu carosabilul străzii, alei pietonale cu trasee independente de circulația carosabilă ce pot fi amenajate și pentru accesul ocazional și controlat al unor categorii de vehicule pentru servicii și intervenții, strazi pietonale (rezervate pietonilor, de regulă în zona centrală), piete pietonale, pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Caile 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.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

12.2.14. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente (conform art. 27 din RGU și art. 8.1. din RLU).

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente.

Dacă localitatea nu dispune de rețele edilitare publice, sau 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 (asigurarea distanței minime de 30 m între fantani și fose septice, etc.), precum și prevederile Codului Civil.

În momentul realizării rețelei centralizate publice beneficiarul se va obliga să racordeze construcția la noua rețea, potrivit regulilor impuse de Consiliul local.

12.2.15. Realizarea de rețele tehnico-edilitare (conform art. 28 din RGU și art. 8.2. din RLU).

În urma examinării posibilităților de marire a capacității rețelelor edilitare existente, precum și a oportunității extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce au fost înglobate ulterior în intravilan, autoritățile publice locale pot decide, potrivit atribuțiilor legale ce le revin, modul în care vor fi realizate noile lucrări.

Realizarea extinderilor sau maririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județ, precum și de către regiile de specialitate .

În vederea realizării lucrărilor respective este necesară fundamentarea, în cadrul documentațiilor de specialitate, a anumitor măsuri privind interzicerea construcțiilor noi și stabilirea servitutilor, pentru acele porțiuni din terenurile proprietate privată unde urmează să se realizeze rețelele tehnico-edilitare, în cazurile în care din studiile de fezabilitate aprobate rezultă imposibilitatea rezolvării acestora pe teren aparținând domeniului public.

12.2.16. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare (conform art. 29 din RGU și art. 8.4. din RLU).

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Toate aceste lucrări, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Lucrările de racordare și bransare la rețelele edilitare publice (apa, canalizare, gaze, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

Lucrarile de extindere sau de marire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local.

Prevederile **art. 29** din **RGU** privind proprietatea publică asupra rețelelor edilitare, indiferent de modul de finanțare, vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligațiile partilor.

Fac excepție de la prevederile **alin. (1)** al **art. 29** din **RGU**, rețelele edilitare și drumurile situate pe parcelele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele și drumurile publice și până la bransamentele și racordurile la clădirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii privați interesați, iar autoritatea administrației publice locale stabilește că nu se justifică utilizarea publică menționată.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

12.2.17. Parcelarea (conform **art. 30** din **RGU** și **art. 9.1.** din **RLU**).

Pentru realizarea unor parcelări noi, necesare amplasării de construcții cu alte destinații decât locuința se recomandă întocmirea altor documentații de urbanism (**PUZ cu regulament aferent** și/sau **PUD**), având în vedere complexitatea funcțională a acestora.

12.2.18. Înălțimea construcțiilor (conform **art. 31** din **RGU** și **art. 9.2.** din **RLU**).

Regimul de înălțime a noilor construcții va respecta, în principiu înălțimea medie a clădirilor învecinate și caracterul zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii).

În cazuri speciale înălțimea construcțiilor se stabilește prin **PUZ** cu regulament aferent sau **PUD**, pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu parametri care definesc condițiile concrete de construibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent, respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică, asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor, asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor cu funcțiunea dominantă a zonei în care sunt amplasate, analiza impactului asupra sistemelor de circulație și staționare și asupra capacității rețelelor tehnico-edilitare din zonă, respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare, în conformitate cu prevederile legii, pentru construcția respectivă și pentru construcțiile din zonă învecinată).

Pentru noile construcții regimul maxim de înălțime (Rh) va fi P, P+1+M sau P+2

În zonele de protecție ale monumentelor istorice - ZP (conform **STUDIU ISTORIC) :**

Regim maxim de înălțime (Rh) = P+1 Hmax cornișă = 6,00 m Hmax coamă = 8,00 m

12.2.19. Aspectul exterior al construcțiilor (conform **art. 32** din **RGU** și **art. 9.3.** din **RLU**).

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine funcțiunii acestora, nu depreciază aspectul general și valoarea arhitectural-urbanistică a zonei, nu alterează calitățile sitului și valorile de patrimoniu.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (aspect arhitectural) - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, precum și valoarea peisajului, este interzisă.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice - ZP (conform **STUDIU ISTORIC) :**

- Module volumetrice maxime: păstrarea unui raport volumetric și estetic echilibrat în relație cu clădirile existente învecinate, fără a obtura vizibilitatea spre monument ;

- Acoperișurile : în patru ape.

- Învelitoare : țiglă ceramică (olane), tablă plană de zinc (culoare gri mat), sau material lemnos; sunt interzise atât materialele nocive (ex.-azbociment, interzis prin lege) cât și materialele ce distonează grav cu mediul înconjurător și cu zona construită existentă (ex.-tabla ondulată de culoare albastră, materiale plastice)

- Se recomandă volumetria caracteristică zonei : raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele arhitecturale tradiționale).

- Se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie; tâmplăria se va realiza exclusiv din lemn sau lemn stratificat ;
 - Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb.

12.2.20. Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii.

Procentul de ocupare a terenului (conform art. 15 si Anexa nr. 2 din RGU si art. 5.6. din RLU).

Depasirea procentului maxim de ocupare a terenului (POT) prestabilit, atat pe parcelele cu constructii existente cat si pe parcelele libere de constructii, se poate face numai prin PUZ cu regulament sau PUD aprobat, cu justificarea imposibilitatii respectarii POT.

Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii stabiliti pentru parcelele cu constructii existente :

Pe parcelele cu destinatia L din ZC : POT_{max} = 40 % CUT_{max} = 1,0 RH_{max} = P+1+M HC_{max} = 8 m

Pe parcelele cu destinatia IS : POT_{max} = 40 % CUT_{max} = 1,5 RH_{max} = P+1+M HC_{max} = 10 m

Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii stabiliti pentru parcelele libere de constructii :

Pe parcelele cu destinatia IS : POT_{max} = 40 % CUT_{max} = 1,2 RH_{max} = P+2 HC_{max} = 10 m

Pe parcelele cu destinatia L din ZC : POT_{max} = 40 % CUT_{max} = 1,0 RH_{max} = P+1+M HC_{max} = 9 m

Pe parcelele din cadrul ZP : POT_{max} = 30 % CUT_{max} = 0,6 RH_{max} = P+1 HC_{max} = 6 m

Pentru extinderi sau constructii noi pe parcelele cu constructii existente, in Certificatul de urbanism se vor specifica valorile POT existent si POT_{max} propus.

Conform Anexa nr. 2 din RGU - Procentul maxim de ocupare a terenurilor pentru zona functionala IS se stabilește diferentiat, pe categorii de programe, în funcție de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează :

- pentru constructii de invatamant POT max = 25 %
- pentru constructii de sanatate POT max = 20 %
- pentru constructii si amenajari sportive POT max = 50 %
- pentru constructii de comert in zone comerciale POT max = 50 %

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

12.2.21. Parcaje (conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU si art. 10.1. din RLU).

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.

Se vor respecta normele legale privind protectia mediului natural si construit impotriva factorilor poluanti generati de functionarea parcajelor si garajelor.

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.

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

5.1. Construcții administrative

5.1.1. Pentru sediu de primarie vor fi prevazute :

a) câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariați;

b) locuri de parcare suplimentare :

- un spor de 30%;

- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare.

5.1.2. Pentru sedii de partide, sedii ONG-uri, asociatii, agentii, sedii de birouri vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10 - 30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

5.2. Construcții financiar-bancare

5.2.1. Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

5.2.2. În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

5.3. Construcții comerciale

5.3.1. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;

5.3.2. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masă.

5.3.3. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

5.4. Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

5.5. Construcții culturale

5.5.1. Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

- pentru expoziții și muzee câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;
- pentru biblioteci, cluburi, sali de reuniune, cinematografe, sali polivalente, un loc la 10 - 20 de locuri în sală.

5.6. Construcții de învățământ

5.6.1. Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

5.7. Construcții de sănătate

5.7.1. Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru dispensar rural câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
- pentru creșe, farmacii, leagăn de copii, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

5.7.2. Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

5.8. Construcții sportive

5.8.1. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru sali de competiții sportive, un loc de parcare la 5 - 20 de locuri;

5.8.2. La cele rezultate se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

5.9. Construcții și amenajări de agrement

5.9.1. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10 - 30 de persoane.

5.9.2. Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3 - 10 membri ai clubului.

5.10. Construcții de turism

5.10.1. Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1 - 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.10.2. Pentru moteluri se vor asigura 4 - 10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

12.2.22. Spații verzi (conform art. 34 și anexa nr. 6 din RGU și art. 10.2. din RLU).

În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile a localităților se recomandă optimizarea densității de locuire, corelată cu menținerea și dezvoltarea spațiilor verzi publice, a aliniamentelor de arbori și a perdelelor de protecție.

Valorile prevăzute în **Anexa nr. 6** din **RGU**, privind suprafața spațiilor verzi, sunt considerate **minimale și orientative**.

6.1. Construcții administrative și financiar-bancare

6.1.1. Pentru sediu de primarie vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.

6.1.2. Pentru sedii de partide, asociații, agenții, sedii de birouri, vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.

6.1.3. Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin alte documentații de urbanism.

6.2. Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului.

6.3. Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

6.4. Construcții culturale

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10 - 20% din suprafața totală a terenului.

6.5. Construcții de sănătate

6.5.1. Pentru dispensar rural, farmacie, vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei.

6.5.2. Pentru creșe și leagăn de copii vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10 - 15 mp/copil.

6.6. Construcții și amenajări sportive

Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

6.7. Construcții de turism și agrement

Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

12.2.23. Imprejmuiri (conform art. 35 din RGU și art. 10.3. din RLU).

Prezentul Regulament local de urbanism face următoarele recomandări de realizare a imprejmuirilor :

Imprejmuirile la aliniament vor fi de preferință transparente și vor avea înălțimea de maximum 2,00 m.

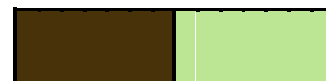
Excepțiile pot fi determinate de funcțiunea clădirilor (obiective speciale, etc.) sau de modul tradițional de realizare a imprejmuirilor în diferite zone geografice.

Imprejmuirile pe limitele laterale și posterioare ale parcelei vor fi de preferință opace. Înălțimea considerată necesară pentru protecția proprietății este de minimum 2,00 m și maximum 2,50 m.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice (ZP) și în zonele protejate imprejmuirile se autorizează în condițiile avizului organismelor teritoriale competente.

Imprejmuirile cu caracter temporar vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vor fi vopsite în culori distincte de ale mediului ambiant.

Stabilirea tuturor elementelor privind configurația și conformarea imprejmuirilor, se va face în cadrul altei documentații de urbanism (PUD), sau în cadrul DTAC.



12.3. I - ZONA ACTIVITĂȚILOR INDUSTRIALE, DE PRODUCȚIE, DEPOZITARE ȘI TRANSPORT A - ZONA ACTIVITĂȚILOR AGRICOLE ȘI SILVICE

CAP. 1 GENERALITĂȚI

12.3.1. Zone și subzone funcționale :

I Zona pentru unități industriale, de depozitare și transport

A Zona pentru unități agricole și silvice

12.3.2. Funcțiune dominantă :

I - activități economice de industrie mică, servicii cu caracter industrial, industrie alimentară, depozitare și transport (morărit și panificație, producție sucuri și băuturi alcoolice, depozitare fructe și alte produse nealimentare, exploatare și prelucrare lemn, activități meșteșugărești în gospodăriile populației) ;

12.3.3. Funcțiuni complementare admise :

Pe aceeași parcelă - IS, GC, TE, V, CRP, (administratie, comerț, servicii, aprovizionare cu materii prime, colectare și depozitare temporară deșeurilor menajere și industriale, alimentare cu energie electrică, apă, canalizare-evacuare ape uzate, alimentare cu energie termică, funcțiunea ecologică-spații verzi ambientale și de protecție, circulație și transport).

CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

12.3.4. Utilizări permise :

Utilizările permise pentru terenurile și construcțiile din zona funcțională I, A sunt cele de tip I și A, pentru care s-a eliberat Autorizația de Mediu (AM), obiective noi, lucrări de modernizare, întreținere, salubritate, precum și alte funcțiuni complementare.

12.3.5. Utilizări permise cu condiții :

- În zonele expuse la riscuri naturale previzibile - cu respectarea prevederilor **Legii nr.10 / 1995**, a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor, 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 și a echipamentelor tehnico-edilitare, în zona de protecție a malurilor și albiilor minore ale cursurilor de apă, precum și a lucrărilor hidrotehnice - în condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare.

- 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.

12.3.6. Interdicții temporare de construire :

Pe terenurile unde există probleme deosebite de amplasare ce necesită studii și cercetări suplimentare - până la elaborarea și aprobarea altei documentații de urbanism (**PUZ** și regulament, **PUD**), care să stabilească :

- **modul de schimbare a parametrilor urbanistici** (funcțiuni, suprafața totală de teren, suprafața de teren ocupată de funcțiunile industriale, suprafața de teren ocupată de funcțiunile complementare, volumul transporturilor, densitatea construirii) **în zona funcțională respectivă, în conformitate cu prevederile PUG și cu motivele care pot genera schimbările** (necesități de modificare a tehnologiei, necesități de protecție a mediului, necesitatea eliminării disfuncționalităților urbanistice, divizări rezultate din schimbarea formei de proprietate sau alte motivații tehnice, cerințe ale actelor normative, apariția și amplasarea funcțiunilor complementare admise) ;

- **implicațiile urbanistice ale măsurilor de protecție a mediului, reglementările și modalitățile de intervenție pentru modificarea parametrilor urbanistici, modul de amplasare și conformare generală a construcțiilor, condițiile specifice de organizare a circulației, a rețelelor edilitare și tehnologice.**

Terenurile cu interdicție temporară de construire sunt cele evidențiate în planșa nr. 3 "**Reglementări 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.

12.3.7. Interdictii permanente de construire :

- In zonele expuse la riscuri naturale previzibile.
- In zonele expuse la riscuri tehnologice, 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, in zonele de protectie sanitara.
- Industrie alimentara in zonele cu grad ridicat de poluare a aerului, apei sau solului.
- Este interzisa autorizarea obiectivelor cu grad ridicat de poluare, sau care prezinta riscuri tehnologice grave.
- Se interzice amplasarea unor obiective cu activitati poluante in zone functionale pentru care reglementarile specifice prevad distante minime de protectie sanitara (teritorii protejate), sau amplasarea acestora la distante mai mici (fata de zonele protejate) decat cele prevazute in **O.M.S. nr. 119 din 04.02.2014**.
- 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.

12.3.8. Orientarea fata de punctele cardinale (conform art. 17 si anexa nr. 3 din RGU si art. 6.1. din RLU).

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

12.3.9. Amplasarea fata de drumurile publice (conform art. 18 din RGU si art. 6.2. din RLU).

Aliniamente propuse conform indicatiilor din PUG - Anexa 6, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

- Toate lucrarile din zona drumurilor publice sau deschise circulatiei publice se autorizeaza numai cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice de constructie si exploatare.

- 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 trebuie sa afecteze buna desfasurare a circulatiei rutiere si pietonale pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta

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

- 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 si agricole;
- Amenajari necesare accesului pietonilor in incintele industriale si agricole ;
- Retele de utilitati tehnologice (subterane si aeriene) care apartin unitatilor industriale, indiferet de proprietate.

12.3.10. Amplasarea fata de aliniament (conform art. 23 din RGU si art. 6.4. din RLU).

Alinierea constructiilor noi pe parcele cu destinatia functionala I,A va respecta distanta minima de 10 m fata de aliniamentul existent sau propus si indicatiile din PUG - Anexa 6.

Amplasarea constructiilor destinate activitatilor industriale fata de aliniamentul parcelei industriale se face pe baza PUZ cu regulament aferent si/sau PUD, 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 distantei minime de protectie a celorlalte activitati fata de factorii potentiali de risc sau de poluare;

- Rezolvarea cerințelor funcționale, inclusiv a celor auxiliare activității industriale, cum ar fi parcaje, garaje, accese etc., pe suprafața parcelei fără a greva domeniul public.

12.3.11. Amplasarea în interiorul parcelei (conform art. 24 din RGU și art. 6.5. din RLU).

Amplasarea în interiorul parcelei industriale a construcțiilor necesare activității proprii (clădiri, rețele tehnologice, instalații, circulații) se face astfel încât să se asigure :

- Respectarea distanțelor minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice, conform actelor normative specifice
- Includerea în interiorul parcelei a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice, fără a determina servituti de risc tehnologic pe parcelele vecine. Prin excepție, dacă apar astfel de servituti, acestea se vor consemna în cartile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune și vor fi luate în considerare la orice autorizare ulterioară ;
- Asigurarea suprafețelor minime pentru amenajarea funcțiunilor industriale auxiliare ;
- Asigurarea coerenței fluxurilor tehnologice astfel încât să se realizeze delimitarea și separarea acceselor și a circulației în interiorul parcelei industriale pentru circulația pietonală și pentru circulația carosabilă (autoturisme, autospeciale).

În zona funcțională I,A este interzisă realizarea construcțiilor pe limitele parcelei, retragerile minime obligatorii fiind stabilite la 10 m în raport cu toate laturile parcelei. Excepțiile vor face obiectul altei documentații de urbanism (PUZ cu regulament, PUD) aprobate.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

12.3.12. Accese carosabile (conform art. 25 și anexa nr. 4 din RGU și art. 7.1. din RLU).

- Accesul autovehiculelor pe parcelele cu destinația I (autoturisme, vehicule de transport greu, vehicule speciale sau agabaritice), constituit din platforme de manevră și staționare, spații de înregistrare și control, 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 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 propriuzise, de gabaritul 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 alinamente PUZ cu regulament aferent va stabili artera/arterele de circulație din care se va face accesul.

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

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

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

12.3.13. Accese pietonale (conform art. 26 din RGU și art. 7.2. din RLU).

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

- Accesele pietonale pe parcelă cu destinația I,A diferențiate și dimensionate în funcție de fluxul maxim la ora de vârf și de natura activității persoanelor care acced în incintă, se pot 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,A se va face direct din spațiul public pietonal, alăturat sau separat de accesul carosabil (alăturarea spațială impune măsuri de separare tehnică) în funcție de mărimea fluxurilor celor două tipuri de circulație.

- Accesul persoanelor pe parcelă cu destinația I,A se va realiza în totalitate pe suprafața parcelei în cauză, în afara spațiului public.

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

VOLUMUL 2 - RLU - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG

- Amenajările speciale ale spațiului public pentru circulația pietonală, destinate accesului în incintele industriale (trecuri la nivel, pasarele, tuneluri, podete, balustrade de protecție etc.) se stabilesc și se realizează de Administrația locală, care poate impune contribuția financiară a beneficiarilor activităților industriale.

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

12.3.14. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente (conform art. 27 din RGU și art. 8.1. din RLU).

12.3.15. Realizarea de rețele tehnico-edilitare (conform art. 28 din RGU și art. 8.2. din RLU).

12.3.16. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare (conform art. 29 din RGU și art. 8.4. din RLU).

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

12.3.17. Parcelarea (conform art. 30 din RGU și art. 9.1. din RLU).

Pentru realizarea unor parcelări noi, necesare amplasării de construcții cu alte destinații decât locuința se recomandă întocmirea altor documentații de urbanism (PUZ cu regulament aferent și/sau PUD), având în vedere complexitatea funcțională a acestora.

- Crearea de parcele industriale noi se face prin ocuparea teritoriului cu destinația I,A din PUG, sau prin împartirea incintelor existente ca urmare a schimbării parțiale sau totale a regimului de proprietate al detinatorului.

- Parcelele industriale create trebuie să respecte în totalitate reglementările zonei funcționale I,A.

- În cazul în care aplicarea reglementărilor specifice zonei funcționale I,A și a actelor normative în vigoare conduce la imposibilitatea împărțirii unei incinte existente, parcela în cauză rămâne proprietate în indiviziune. Îlesirea din indiviziune nu se poate face decât dacă se modifică condițiile ce obligă la acest mod de coexistență.

12.3.18. Înălțimea construcțiilor (conform art. 31 din RGU și art. 9.2. din RLU).

Înălțimea maximă a construcțiilor industriale se stabilește prin PUZ cu regulament aferent, sau PUD (în care se va consemna înălțimea la cornișă), pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu parametri care definesc condițiile concrete de construibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent, respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică, asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor, analiza impactului asupra capacității rețelelor edilitare din zonă, respectarea cerințelor tehnice de securitate, stabilitate și siguranță în exploatare pentru construcția respectivă și pentru construcțiile învecinate).

Pentru noile construcții regimul maxim de înălțime (Rh) va fi P+1 HC_{max} = 10 m

12.3.19. Aspectul exterior al construcțiilor (conform art. 32 din RGU și art. 9.3. din RLU).

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii se stabilește prin PUZ cu regulament aferent sau PUD.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine funcțiunii acestora, nu depreciază aspectul general și valoarea arhitectural-urbanistică a zonei, nu alterează calitățile sitului.

12.3.20. Procentul de ocupare a terenului (conform art. 15 și Anexa nr. 2 din RGU și art. 5.6. din RLU).

În zona funcțională I,A, procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor, precum și de obligativitatea de a construi exclusiv pentru nevoile funcționale ale parcelei.

Pentru obiectivele propuse, procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate.

Indicii și indicatorii urbanistici de densitate a construirii stabiliți pentru zonele cu construcții noi :

Pe parcelele cu destinația I, A : POT_{max} = 50 % CUT_{max} = 1,0 RH_{max} = P+1 HC_{max} = 10 m

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

12.3.21. Parcaje (conform art. 33 și anexa nr. 5 din RGU și art. 10.1. din RLU).

Spațiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigură proporțional cu activitățile ce se desfășoară pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi și prin restricționarea severă a folosirii domeniului public (artere de circulație rutieră și trotuare) pentru parcare.

Pentru fiecare parcelă cu destinația **I,A** este obligatorie asigurarea, pe suprafața acesteia, a condițiilor pentru parcare/gararea și/sau staționarea tuturor autovehiculelor de orice tip aflate în proprietatea sau utilizarea unității industriale, a celor care participă la procesul tehnologic (aprovizionare și desfacere), a celor ale angajaților și/sau delegaților.

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

5.12. Construcții industriale

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

5.13. Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații,

pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

12.3.22. Spații verzi (conform art. 34 și anexa nr. 6 din RGU, precum și art. 10.2. din RLU).

Pe fiecare parcelă din zona **I,A** este obligatorie amenajarea unor suprafețe plantate de **minimum 20 %** din suprafața parcelei, în care este inclusă și plantația de protecție desfășurată pe limitele parcelei.

Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol stabilitatea construcțiilor.

Valorile prevăzute în **Anexa 6** din **RGU**, privind suprafața spațiilor verzi, sunt considerate minime și orientative.

6.9. Construcții industriale

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

12.3.23. Imprejmuiri (conform art. 35 din RGU și art. 10.3. din RLU).

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejurimilor, se va face în cadrul altei documentații de urbanism (**PUD**), sau în cadrul **DTAC**.

Modalitatea de realizare a împrejurimilor în vederea protecției proprietății private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

Aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.



12.4. GC - ZONA ACTIVITĂȚILOR DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ , CIMITIRE

CAP. 1 GENERALITĂȚI

12.4.1. Zone și subzone funcționale :

GC Zona pentru obiective de gospodărie comunala cuprinde un ansamblu de amenajări menite să contribuie la îmbunătățirea condițiilor de igienă și confort urban : cimitire parohiale, puncte de pre colectare și depozitare pe timp limitat la locul de producere a deșeurilor menajere, stradale, serviciu de salubritate specializat, piața agro-alimentară sau târg ocazional.

12.4.2. Funcțiune dominantă : **GC** - activități de gospodărie comunala

12.4.3. Funcțiuni complementare admise :

Pe aceeași parcelă - activități de construcții și prestări servicii în legătură nemijlocită cu activitatea dominantă, alimentare cu energie electrică, apă, canalizare, gaze, circulație și transport, funcțiunea ecologică - spații verzi aferente și de protecție.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

12.4.4. Utilizări permise :

Utilizările permise pentru terenurile și construcțiile din zona funcțională **GC** sunt cele specifice zonei funcționale respective, precum și utilizările specifice funcțiilor complementare admise.

12.4.5. Utilizări permise cu condiții :

- Realizarea de obiective noi, precum și modificarea volumului sau naturii activităților actuale din zona funcțională **GC** este permisă și se realizează cu condiția obținerii avizelor legale, în condițiile respectării distanțelor de protecție față de zonele locuite conform **Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și prevederilor OUG Nr. 195 / 22.12.2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265 / 2006, cu modificările și completările ulterioare (OUG nr. 114 / 2007).**

- În zona de protecție a drumurilor publice și a echipamentelor tehnico-edilitare, în zona de protecție a malurilor și albiilor minore ale cursurilor de apă, precum și a lucrărilor hidrotehnice - în condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare.

12.4.6. Interdicții temporare de construire :

În funcție de amploarea implicațiilor urbanistice, Consiliul local va stabili teritoriul din cadrul zonei funcționale **GC** (parcela în cauză, parcelele adiacente din zona respectivă sau, în anumite situații, și parcelele învecinate aparținând altor zone funcționale) pentru care urmează să se elaboreze PUZ cu regulament sau PUD.

12.4.7. Interdicții permanente de construire :

- În zonele expuse la riscuri naturale previzibile.
- În zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare, a cailor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură, în zonele de protecție sanitară.
- Este interzisă orice construcție sau amenajare care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului public.

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 Anexa nr. 1 din RGU (HG nr. 525/1996).

12.4.8. Orientarea față de punctele cardinale (conform art. 17 și anexa nr. 3 din RGU și art. 6.1. din RLU).

12.4.9. Amplasarea fata de drumurile publice (conform art. 18 din RGU si art. 6.2. din RLU),
Aliniamente propuse conform indicatiilor din PUG - Anexa 6, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

12.4.10. Amplasarea fata de aliniament (conform art. 23 din RGU. si art. 6.4. din RLU).

Alinierea constructiilor noi va respecta indicatiile din PUG - Anexa 6.

12.4.11. Amplasarea in interiorul parcelei (conform art. 24 din RGU si art. 6.5. din RLU).

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

12.4.12. Accese carosabile (conform art. 25 si anexa nr. 4 din RGU si art 7.1.din RLU).

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

12.4.13. Accese pietonale (conform art. 26 din RGU si art. 7.2. din RLU).

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

12.4.14. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente (conf. art. 27 din RGU si art. 8.1. din RLU).

12.4.15. Realizarea de rețele tehnico-edilitare (conf. art. 28 din RGU si art. 8.2. din RLU).

12.4.16. Proprietatea publica asupra rețelilor edilitare (conf. art. 29 din RGU si art. 8.4. din RLU).

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

12.4.17. Parcelarea (conform art. 30 din RGU si art. 9.1. din RLU).

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

12.4.18. Inaltimea constructiilor (conform art. 31 din RGU si art. 9.2. din RLU).

Pentru noile constructii regimul maxim de inaltime (Rh) va fi P+1 HCmax = 8 m

12.4.19. Aspectul exterior al constructiilor (conform art. 32 din RGU si art. 9.3. din RLU).

12.4.20. Procentul de ocupare a terenului (conform art. 15 si anexa nr. 2 din RGU si art. 5.6. din RLU).

In zona functionala **GC**, procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea conditiilor de amplasare si conformare a constructiilor, precum si de obligativitatea de a construi exclusiv pentru nevoile functionale ale parcelei.

Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii pentru zonele cu constructii noi :

Pe parcelele cu destinatia GC : POTmax = 50 % CUTmax = 1,0 RHmax = P+1 HCmax = 8 m

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

12.4.21. Parcaje (conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU si art. 10.1. din RLU).

Pentru fiecare parcela cu destinatia **GC** este obligatorie asigurarea, pe suprafata acesteia, a conditiilor pentru parcare/gararea si/sau stationarea autovehiculelor.

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea.

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**.

12.4.22. Spatii verzi (conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU, precum si art. 10.2. din RLU).

Pe fiecare parcela din zona **GC** este obligatorie amenajarea unor suprafete plantate de minimum 20 % din suprafata parcelei, in care este inclusa si plantatia de protectie impotriva nocivitatilor (pe limitele interioare ale parcelei).

12.4.23. Imprejmuiri (conform art. 35 din RGU si art. 10.3. din RLU).

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

Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

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



12.5. TE - ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICO - EDILITARE

CAP. 1 GENERALITATI

12.5.1. 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.

12.5.2. Functiune dominanta : TE - Asigurarea cu utilitati si servicii edilitare (constructii tehnologice speciale pentru productie si conversie specifica, amplasate in general pe parcele situate in afara spatiului public si constructii liniare pentru transport si distributie, amplasate in general in spatiul public), **privind alimentarea cu energie electrica+telecomunicatii, alimentarea cu apa, canalizare**, a localitatilor comunei.

12.5.3. Functiuni complementare admise :

Pe aceeași parcelă - 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 A TERENURILOR

12.5.4. Utilizari permise :

Utilizarile permise pentru terenurile si constructiile din zona functionala **TE** sunt cele specifice zonei functionale respective, precum si utilizarile specifice functiunilor complementare admise.

12.5.5. Utilizari permise cu conditii :

- Modificarea volumului sau naturii activitatilor actuale din zona functionala **TE** este permisa si se realizeaza cu conditia obtinerii avizelor legale.

- 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 previzibile (precizate la **art.10** din **RGU**) - conform **art. 5.1.** din **RLU**, cu respectarea prevederilor **Legii nr.10 / 1995**, 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 (desecari, consolidari ale terenului, etc.) aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate, dupa caz.

12.5.6. 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 specifice.

In functie de amploarea implicatiilor urbanistice, Consiliul local va stabili teritoriul din cadrul zonei functionale **TE** (parcela in cauza, sau, in anumite situatii, si parcelele invecinate apartinand altor zone functionale) pentru care urmeaza sa se elaboreze PUZ cu regulament sau PUD.

12.5.7. Interdictii permanente de construire :

- In zonele expuse la riscuri naturale previzibile
- In zonele expuse la riscuri tehnologice

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

12.5.8. Amplasarea fata de drumurile publice (conform **art. 18** din **RGU** si **art. 6.2** din **RLU**).

Aliniamente propuse conform indicatiilor din PUG - Anexa 6, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor publice, delimitate conform legii).

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,

afere drurilr publice, condrte 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 conditiilor cuprinse in **Cap.3 si 4** din "**Norme tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale**" aprobate prin **Ordinul nr. 47/1998 al Ministrului transporturilor**.

12.5.9. Amplasarea fata de aliniament (conform art. 23 din RGU si art. 6.4. din RLU).

Alinierea constructiilor noi va respecta indicatiile din PUG - Anexa 6.

12.5.10. Amplasarea in interiorul parcelei (conform art. 24 din RGU si art. 6.5. din RLU).

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 pentru evitarea riscurilor tehnologice, conform normelor 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

12.5.11. Accese carosabile (conform art. 25 si anexa nr. 4 din RGU si art 7.1.din RLU).

Accesul autovehiculelor pe parcelele cu destinatia **TE**, 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.

12.5.12. Accese pietonale (conform art. 26 din RGU si art. 7.2. din RLU).

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

12.5.13. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente (conf. art. 27 din RGU si art. 8.1. din RLU).

Echiparea edilitara a teritoriului localitatilor in sistem centralizat reprezinta asigurarea utilitatilor si serviciilor edilitare de catre agenti economici si institutii specializate (alimentare cu apa, canalizare, gaze, energie electrica, telecomunicatii).

Echiparea edilitara a teritoriului localitatilor in sistem individual reprezinta asigurarea utilitatilor si serviciilor edilitare prin constructii si instalatii realizate si exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

Rețelele publice de apa, gaze, canalizare, energie electrica, telecomunicatii, reprezinta ansambluri de lucrari ingineresti care apartin domeniului public si sunt exploatate de institutii publice specializate.

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

Daca rețelele 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.

Daca rețelele edilitare publice existente nu au capacitati si grad de acoperire a teritoriului localitatii, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectiva prevad dezvoltarea acestora, se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (distanța minima de 30 m între fantani si fose septice, etc.), precum si prevederile Codului Civil (art. 610). In aceasta situatie, beneficiarul se va obliga ca in momentul realizarii rețelei centralizate publice in zona sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de Consiliul local.

Racordarea la rețelele 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 rețelele tehnico-edilitare existente.

- Retelele tehnico-edilitare de orice natura, situate în spațiul public din teritoriul intravilan, precum și racordurile de la acestea la rețelele interioare vor fi realizate subteran.
- Este interzisă racordarea obiectivelor noi sau amplificarea consumurilor pentru obiectivele existente în cazul în care acestea prejudiciază consumurile autorizate ale utilizatorilor existenți.
- Aprovizionarea și alimentarea cu combustibil se va realiza în conformitate cu avizul Autorității pentru protecția mediului.

12.5.14. Realizarea de rețele tehnico-edilitare (conf. art. 28 din RGU și art. 8.2. din RLU).

12.5.15. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare (conf. art. 29 din RGU și art. 8.4. din RLU).

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Toate aceste lucrări, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

12.5.16. Parcelarea (conform art. 30 din RGU și art. 9.1. din RLU).

Crearea de parcele noi în zona TE se face prin ocuparea teritoriului cu destinația TE din PUG, sau prin împartirea incintelor existente ca urmare, fie a schimbării parțiale sau totale a regimului de proprietate, fie a schimbării modului de administrare.

Parcelele noi create trebuie să respecte în totalitate reglementările pentru zona funcțională TE.

12.5.17. Înălțimea construcțiilor (conform art. 31 din RGU și art. 9.2. din RLU).

Pentru noile construcții regimul maxim de înălțime (Rh) va fi P+1 HC_{max} = 8 m

12.5.18. Aspectul exterior al construcțiilor (conform art. 32 din RGU și art. 9.3. din RLU).

12.5.19. Procentul de ocupare a terenului (conform art. 15 și anexa nr. 2 din RGU și art. 5.6. din RLU).

În zona funcțională TE, procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor, precum și de obligativitatea de a construi exclusiv pentru nevoile funcționale ale parcelei.

Indicii și indicatorii urbanistici de densitate a construirii pentru zonele cu construcții noi :

Pe parcelele cu destinația TE : POT_{max} = 50 % CUT_{max} = 1,0 RH_{max} = P+1 HC_{max} = 8 m

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

12.5.20. Parcaje (conform art. 33 și anexa nr. 5 din RGU și art. 10.1. din RLU).

12.5.21. Spații verzi (conform art. 34 și anexa nr. 6 din RGU și art. 10.2. din RLU).

Pe fiecare parcelă din zona TE este obligatorie amenajarea unor suprafețe plantate de minimum 20 % din suprafața parcelei, în care este inclusă și plantația de protecție împotriva nocivitatilor (pe limitele interioare ale parcelei).

Valorile prevăzute în **Anexa nr. 6** din RGU, privind suprafața spațiilor verzi, sunt considerate minime și orientative.

12.5.22. Împrejmuiri (conform art. 35 din RGU și art. 10.3. din RLU).



12.6. V - ZONA VERDE PENTRU AGREMENT, SPORT, PLANTATII DE PROTECTIE

CAP. 1 GENERALITATI

12.6.1. Zone si subzone functionale :

V Zona de agrement, sport, spatii verzi ambientale, plantatii de protectie.

Aceasta zona este reprezentata de spatiile verzi publice de folosinta generala, cu acces nelimitat (zone de agrement, parcuri si scuaruri, locuri de joaca si odihna, spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie rutiera-plantatii de aliniament, fasilile plantate din lungul strazilor), cu acces limitat (spatii verzi din incinta scolilor, cele aferente obiectivelor publice, terenurile de sport, gradinile locuintelor individuale), spatii verzi cu profil specializat (cele din cimitire), alte formatiuni de spatii verzi cu functii utilitare (plantatii de protectie a surselor de apa si de protectie impotriva nocivitatilor), apoi cele din zonele turistice, masivele de vegetatie spontana (paduri, vegetatia de lunca, cea din zona exploatarilor piscicole, sau din vecinatatea cursurilor si oglinzilor de apa).

subzone :- terenuri de sport, baze sportive

- zone de agrement, turism, locuri de joaca si odihna
- spatii verzi ambientale, spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie
- spatii verzi din gospodarii (spatii verzi difuze - gradini de fatada)
- plantatii cu rol de protectie sanitara, ecologica, sau vizuala

12.6.2. Functiune dominanta : **V - spatii verzi de agrement si sport, ambientale si de protectie**

12.6.3. Functiuni complementare admise :

Pe aceeasi parcela - activitati de constructii si prestari servicii in legatura nemijlocita cu activitatea dominanta, circulatie, echipamente tehnico-edilitare, colectare deseuri-salubritate, constructii si amenajari necesare activitatii de intretinere si functionare.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

12.6.4. Utilizari permise :

Pentru fiecare categorie 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 **PUG** sunt minimale si obligatorii.

12.6.5. Utilizari permise cu conditii :

Stabilirea riguroasa a configuratiei urbanistice si arhitecturale, structurarea cantitativa si calitativa a functiunilor de baza si a celor 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, cursuri de ape, surse de apa, lucrari hidrotehnice, sursele de risc tehnologic, surse de poluare.

Amplasarea in spatiile verzi a unor obiective pentru activitati socio-culturale este posibila cu conditia obtinerii avizelor, acordurilor si autorizatiilor prevazute de legislatia in vigoare. Locul de amplasare a obiectivelor, suprafata terenurilor si conditiile de desfasurare a activitatii ulterioare se determina in baza unor proiecte de specialitate, de amenajare a teritoriului si urbanism, avizate si aprobate conform legii, **cu obligativitatea ca suprafetele cumulate ale acestor constructii sa nu ocupe mai mult de 10% din suprafata spatiului verde respectiv.**

12.6.6. 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 conditionarile impuse de caracteristicile sitului ;

- tipurile de plantatii specifice fiecarui amplasament, starea plantatiilor existente si recomandari 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.

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.

12.6.7. 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 si functionalitatea spatiilor respective.

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.

12.6.8. Orientarea fata de punctele cardinale (conform art. 17 si anexa nr. 3 din RGU si art. 6.1. din RLU).

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva înșorii excesive :

- copertine deasupra gradenelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;
- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;
- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite și acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

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

12.6.9. Amplasarea fata de drumurile publice (conform art. 18 din RGU si art. 6.2 din RLU).

Aliniamente propuse conform indicatiilor din PUG - Anexa 6, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor publice, delimitate conform legii.

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 (Cap. 5 din "Normele tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale", aprobate prin Ordinul ministrului transporturilor nr. 47/1998).

12.6.10. Amplasarea fata de aliniament (conform art. 23 din RGU si art. 6.4. din RLU).

Alinierea constructiilor noi va respecta indicatiile din PUG - Anexa 6.

12.6.11. Amplasarea in interiorul parcelei (conform art. 24 din RGU si art. 6.5. din RLU).

Amplasarea pe teritoriul parcelelor cu destinatia V 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 auto si pietonala ;
- specificul functional al parcelei pe care se realizeaza plantatia (locuire, 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) 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

12.6.12. Accese carosabile (conform art. 25 si anexa nr. 4 din RGU si art 7.1.din RLU).

4.8. - Construcții și amenajări sportive

4.8.1. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

4.8.2. În interiorul amplasamentului vor fi asigurate :

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

4.9. - Construcții și amenajări de agrement

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu și de întreținere.

Accesele carosabile in interiorul oricarui amplasament al zonei functionale **V** 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 oricaror autovehicule pe parcelele din zona functionala **V** 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.

12.6.13. Accese pietonale (conform art. 26 din RGU si art. 7.2. din RLU).

Accesele pietonale in zona functionala **V** 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.

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, a unor trasee rutiere din zonele invecinate.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

12.6.14. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente (conf. art. 27 din RGU si art. 8.1. din RLU).

12.6.15. Realizarea de rețele tehnico-edilitare (conf. art. 28 din RGU si art. 8.2. din RLU).

12.6.16. Proprietatea publica asupra rețelilor edilitare (conf. art. 29 din RGU si art. 8.4. din RLU).

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

12.6.17. Parcelarea (conform art. 30 din RGU si art. 9.1. din RLU).

Pentru realizarea unor parcelari, in zona cu destinatia **V**, se recomanda intocmirea alte documentatii de urbanism (PUZ cu Regulament aferent).

12.6.18. Inaltimea constructiilor (conform art. 31 din RGU si art. 9.2. din RLU).

Pentru noile constructii regimul maxim de inaltime (Rh) va fi P+1 HC_{max} = 6 m

12.6.19. Aspectul exterior al constructiilor (conform art. 32 din RGU si art. 9.3. din RLU).

Aspectul exterior al constructiilor si amenajarilor din zona functionala **V** se stabileste prin PUZ cu regulament aferent sau PUD si 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 repere decat cel al parcelei de amplasare, aspectul lor trebuie sa raspunda primelor doua cerinte .

12.6.20. Procentul de ocupare a terenului (conform art. 15 si Anexa nr. 2 din RGU si art. 5.6. din RLU).

Amplasarea in spatiile verzi a unor obiective pentru diverse activitati socio-culturale este posibila cu conditia obtinerii avizelor, acordurilor si autorizatiilor prevazute de legislatia in vigoare. Locul de amplasare a obiectivelor, suprafata terenurilor si conditiile de desfasurare a activitatii ulterioare se determina in baza unor proiecte de specialitate, de amenajare a teritoriului si urbanism, avizate si aprobate conform legii, **cu obligativitatea ca suprafetele cumulate ale acestor constructii sa nu ocupe mai mult de 10 % din suprafata spatiului verde respectiv.**

Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii stabiliti pentru zonele cu constructii noi :

Pe parcelele cu destinatia V : POT_{max} = 10 % CUT_{max} = 0,2 RH_{max} = P+1 HC_{max} = 6 m

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

12.6.21. Parcaje (conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU si art. 10.1. din RLU).

12.6.22. Spatii verzi (conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU si art. 10.2. din RLU).

"Autorizarea de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei."

Conform Art. 5, 7, 8, 9,10 din Legea nr. 24 / 2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor - republicata, actualizata :

Art. 5 "Pentru protectia si conservarea spatiilor verzi, persoanele fizice si persoanele juridice au urmatoarele obligatii:

- a) sa nu arunce niciun fel de deseuri pe teritoriul spatiilor verzi;
- b) sa respecte regulile de aparare impotriva incendiilor pe spatiile verzi;
- c) sa nu produca taieri neautorizate sau vatamari ale arborilor si arbustilor, deteriorari ale aranjamentelor florale si ale gazonului, distrugerii ale musuroaielor naturale, cuiburilor de pasari si adaposturilor de animale, ale constructiilor si instalatiilor utilitare si ornamentale existente pe spatiile verzi;
- d) sa nu ocupe cu constructii provizorii spatiile verzi;
- e) sa nu ocupe cu constructii permanente spatiile verzi;
- f) sa asigure integritatea, refacerea si ingrijirea spatiilor verzi aflate in proprietatea lor;
- g) sa coopereze cu autoritatile teritoriale si centrale pentru protectia mediului, cu autoritatile centrale pentru amenajarea teritoriului si cu autoritatile administratiei publice locale la toate lucrarile preconizate in spatiile verzi si sa faca propuneri pentru imbunatatirea amenajarii acestora;
- h) sa nu diminueze suprafetele spatiilor verzi."

Art. 7 "Prin administrarea spatiilor verzi se asigura indeplinirea urmatoarelor obiective:

- a) protectia si conservarea spatiilor verzi pentru mentinerea biodiversitatii lor;
- b) mentinerea si dezvoltarea functiilor de protectie a spatiilor verzi privind apele, solul, schimbarile climatice, mentinerea peisajelor in scopul ocrotirii sanatatii populatiei, protectiei mediului si asigurarii calitatii vietii;
- c) regenerarea, extinderea, ameliorarea compozitiei si a calitatii spatiilor verzi;
- d) elaborarea si aplicarea unui complex de masuri privind aducerea si mentinerea spatiilor verzi in starea corespunzatoare functiilor lor;
- e) identificarea zonelor deficitare si realizarea de lucrari pentru extinderea suprafetelor acoperite cu vegetatie;
- f) extinderea suprafetelor ocupate de spatii verzi, prin includerea in categoria spatiilor verzi publice a terenurilor cu potential ecologic sau sociocultural."

Art. 8 (1) Administrarea spatiilor verzi proprietate publica este exercitata de autoritatile administratiei publice locale si de alte organe imputernicite in acest scop.

(2) Administrarea spatiilor verzi de pe terenurile proprietate privata este exercitata de catre proprietarii acestora, cu respectarea prevederilor actelor normative in vigoare.

Art. 9 "(1) Construcțiile neautorizate pe spațiile verzi se demolează și terenul se aduce la starea inițială, cheltuielile totale pentru efectuarea acestor lucrări fiind suportate de proprietarul construcției.

(2) **Transplantarea arborilor și arbuștilor** se face numai cu acordul administrației publice locale și al autorităților teritoriale pentru protecția mediului.

Art. 10 (3) Extinderea intravilanului localităților, transformarea zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale și construirea pe terenuri de peste 3.000 m² aflate în proprietatea statului, a unităților administrativ-teritoriale, a autorităților centrale și locale se pot realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minimum de 20 m² de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5% spații verzi publice."

Conform OUG nr. 195/22.12.2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare :

ART. 71 "(1) Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora.

(2) Actele administrative sau juridice emise ori încheiate cu nerespectarea prevederilor alin. (1) sunt lovite de nulitate absolută".

ART. 96, alin. (2)

"1[^]1. obligația autorităților publice locale de a nu schimba destinația terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, de a nu reduce suprafețele acestora ori obligația de a nu le strămuta;"

Suprafața spațiilor verzi și plantate se stabilește în corelare cu normele de igienă și protecția mediului, ținând seama de mărimea, funcțiunea dominantă a localității și zona geografică în care aceasta este amplasată, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului.

În vecinătatea monumentelor istorice, precum și în zonele de protecție ale acestora, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectivelor și ansamblurilor protejate.

Realizarea plantărilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol stabilitatea construcțiilor.

Se vor respecta valorile minimale prevăzute în **Anexa nr. 6** din **RGU**, privind suprafața spațiilor verzi.

Calitatea spațiilor plantate, obiectiv principal al activității de gestionare a acestora, se asigură prin :

- realizarea unor zone de producție dendro-floricola amenajate și dimensionate corespunzător ;
- organizarea corectă a activității de întreținere și realizarea lucrărilor specifice în termene de oportunitate ;
- asigurarea cu specialiști (cu deosebire la nivel de execuție) și realizarea condițiilor optime de lucru din punct de vedere al dotării și echipării.

Pentru realizarea unui nivel calitativ sporit, Administrația locală va adopta un program de acțiuni specifice care, pe baza unui studiu de specialitate, va stabili :

- tipurile de plantări existente în diferite zone funcționale și gradul de perenitate al acestora ;
- soluțiile de principiu pentru plantarea fiecărei zone ;
- necesarul de material dendro-floricol și sursele de procurare ;
- necesarul privind echiparea tehnico-edilitară ;
- etapizarea realizării în funcție de posibilitățile de asigurare a materialului și echipamentelor ;
- posibilitățile de implicare a Administrației locale (proiecte, asigurare cu material săditor, echipamente, asistență tehnică etc.).

Documentațiile de specialitate ce se vor întocmi în acest scop vor avea în vedere relațiile de intercondiționare a spațiilor plantate din intravilan cu spațiile verzi și masivele de vegetație din teritoriul de influență învecinat.

12.6.23. Imprejurimi (conform art. 35 din RGU și art. 10.3. din RLU).



12.7. CRP - ZONA CIRCULATIEI RUTIERE SI PIETONALE CU AMENAJARILE AFERENTE

CAP. 1 GENERALITATI

12.7.1. Zone si subzone functionale :

CRP Zona pentru circulatie rutiera si pietonala cu amenajarile aferente

12.7.2. Functiune dominanta : **CRP** - Zona pentru circulatie rutiera si pietonala cu amenajarile aferente cuprinde toate constructiile si amenajarile destinate asigurarii circulatiei autovehiculelor si pietonilor pe teritoriul localitatilor si in afara acestora (rețeaua de drumuri si strazi), pentru transportul de marfuri si calatori, spatii de parcare si stationare autovehicule, statii pentru mijloacele de transport in comun, spatii pentru circulatia pietonala curenta (trotuare curente), accese auto si pietonale la toate obiectivele, la toate parcelele, piete civice, activitati comerciale admise in spatiul public.

12.7.3. Functiuni complementare admise :

Alimentarea cu energie electrica (rețeaua de transport si iluminat stradal), aprovizionare cu carburanti, activitati privind salubritatea urbana, functiunea ecologica (spatii verzi aferente si de protectie), canalizare pluviala.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

12.7.4. Utilizari permise :

Toate lucrarile aferente drumurilor publice, sau drumurilor de utilitate privata (care servesc activitati economice, forestiere, petroliere, miniere, agricole, energetice, industriale, care deservesc obiective turistice, drumurile de acces in incinte precum si cele pentru organizari de santier), drumuri deschise sau inchise circulatiei publice, drumuri de interes national sau judetean si drumuri de interes local, drumuri vicinale, strazi principale, strazi secundare - **lucrari de extindere, reparatii, reabilitare-modernizare** ;

Lucrari privind poduri si podete, viaducte, pasaje (la nivel sau denivelate), tuneluri, constructii de aparare si consolidare, trotuare, piste pentru biciclisti, locuri de parcare, oprire si stationare, bretele de acces, reamenajare intersectii, plantatii din zona drumului, indicatoare de semnalizare rutiera si alte dotari pentru siguranta circulatiei, cladiri de serviciu si alte constructii, amenajari sau instalatii destinate apararii, exploatarei si intretinerii drumurilor, inclusiv functiunile complementare admise.

12.7.5. Utilizari permise cu conditii :

La proiectarea, executia si interventiile asupra drumurilor se va tine seama de categoriile functionale ale acestora, de traficul rutier, de siguranta circulatiei, de normele tehnice, de factorii economici, sociali si de aparare, de utilizarea rationala a terenurilor, conservarea si protectia mediului inconjurator, de prevederile planurilor de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate potrivit legii (cu avizele prevazute in normele metodologice), de normele tehnice in vigoare pentru adaptarea acestora la cerintele persoanelor handicapate si de varsta a treia, precum si de normele tehnice cuprinse in : **Norme privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediu inconjurator** aprobate prin Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44 / 27.01.1998 ; **Norme tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor** aprobate prin Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45 / 27.01.1998 ; **Norme tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice** aprobate prin Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46 / 27.01.1998 ; **Norme tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale** aprobate prin Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47 / 27.01.1998 ; **Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale** aprobate prin Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50 din 27.01.1998 .

Propunerile de amenajare intersectii, reabilitare-modernizare poduri si podete, precum si propunerile de poduri noi, marcate cu un semn distinct (cerc) pe Plansa nr. 3 - "Reglementari urbanistice - zonificare", indica, de regula, recomandarea intocmirii unui PUZ cu regulament aferent pentru implicatiile asupra zonelor riverane. Oportunitatea intocmirii PUZ va fi stabilita de autoritatea publica competenta, iar zonele ce urmeaza a fi reglementate prin PUZ vor fi determinate cu rigurozitate la momentul respectiv, prin colaborarea cu un proiectant de specialitate atestat.

Conform HG nr. 525/1996, actualizata, art. 18 :

- (1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare : magazine, restaurante etc.);
 - c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege **ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție**.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor, delimitate conform legii.
- (4) În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege : locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

12.7.6. Interdicții temporare de construire :

Pentru realizarea unor lucrări noi (drumuri propuse pe trasee noi, traversări propuse peste cursuri de apă - poduri și podete), lucrări ce necesită studii și cercetări suplimentare, este instituită interdicția temporară de construire până la elaborarea și aprobarea altei documentații de urbanism de tip PUZ cu regulament aferent în paralel cu documentațiile tehnice de specialitate, care să stabilească implicațiile urbanistice și reglementările de intervenție, modul de amplasare și ocupare a terenului, condițiile specifice de organizare, impactul asupra mediului natural și construit, pentru fiecare situație în parte.

12.7.7. Interdicții permanente de construire :

Orice lucrare în zonele expuse la riscuri naturale previzibile.

Orice lucrare în zonele expuse la riscuri tehnologice grave.

Amplasarea de parcaje, construcții și panouri publicitare în curbe și în intersecții pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității.

În zona drumului public este interzisă amplasarea de construcții, panouri publicitare sau instalații care, prin amplasare, configurație sau exploatare periclitează siguranța și buna desfășurare a circulației.

CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii****12.7.8. Amplasarea față de drumurile publice (conform art. 18 din RGU și art. 6.2 din RLU) .**

Aliniamente propuse conform indicațiilor din PUG - Anexa 6, cu respectarea zonelor de siguranță și protecție a drumurilor publice, delimitate conform legii).

Toate lucrările din zona drumurilor publice sau deschise circulației publice se autorizează numai cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de construcție și exploatare.

12.7.9. Amplasarea față de aliniament (conform art. 23 din RGU și art. 6.4. din RLU).**Alinierea construcțiilor noi va respecta indicațiile din PUG - Anexa 6.****12.7.10. Amplasarea în interiorul parcelei (conform art. 24 din RGU și art. 6.5. din RLU).**

Amplasarea în interiorul parcelei a construcțiilor și amenajărilor necesare activității proprii se face cu respectarea actelor normative în vigoare,

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**12.7.11. Accese carosabile (conform art. 25 și anexa nr. 4 din RGU și art 7.1. din RLU).****12.7.12. Accese pietonale (conform art. 26 din RGU și art. 7.2. din RLU).**

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

12.7.13. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente (conform art. 27 din RGU și art. 8.1. din RLU).

12.7.14. Realizarea de rețele tehnico-edilitare (conform art. 28 din RGU și art. 8.2. din RLU)

12.7.15. Amplasarea lucrărilor edilitare în zona drumurilor (conform art. 8.3. din RLU)

Autorizarea lucrărilor tehnico-edilitare în zona drumurilor se face cu respectarea condițiilor de amplasare cuprinse în **"Normele tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stălpilor pentru instalații și a pomilor în localităților urbane și rurale"** aprobate prin **Ordinul ministrului transporturilor nr. 47/1998**.

Realizarea în zona drumului public a oricăror lucrări se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

Rețelele și instalațiile tehnico-edilitare situate în ampriza drumurilor sunt :

- instalațiile necesare funcționării drumului - canalizarea pluvială și drenajele, iluminatul public, semnalizările luminoase rutiere, stâlpii pentru telecomunicații, rețeaua de stropit spații verzi ;
- instalațiile edilitare necesare ansamblurilor de construcții de locuințe și dotări social-culturale, posturi de transformare, camine și aerisiri, hidranți, guri de scurgere.

Amplasarea în localități a rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă.

Lucrările edilitare subterane se amplasează, de regulă, în afara părții carosabile a drumului sau în galerii vizibile. Amplasarea, construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare.

În proiectele de sistematizare a localităților trebuie să se indice încadrarea rețelelor edilitare subterane în profilul transversal al străzii.

Amplasarea rețelelor edilitare subterane se face, de regulă, în afara părții carosabile a străzilor. Dacă acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, rețelele se pot amplasa și în partea carosabilă.

Soluția de amplasare a rețelelor în planul de situație coordonator trebuie justificată din punct de vedere tehnic și economic.

Detinatorii construcțiilor sau instalațiilor acceptate în zona drumului sunt obligați să execute, pe cheltuiala lor, demolarea, mutarea sau modificarea acestora, dacă aceste operațiuni sunt impuse de modernizarea, modificarea, întreținerea sau exploatarea drumurilor publice.

Amplasarea instalațiilor în zona drumurilor trebuie să respecte prevederile stabilite de regimul juridic al drumurilor.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

12.7.16. Parcaje (conform art. 33 și anexa nr. 5 din RGU și art. 10.1. din RLU)

12.7.17. Spații verzi (conform art. 34 și anexa nr. 6 din RGU și art. 10.2. din RLU)

În zona funcțională **CRP** este obligatorie amenajarea unor suprafețe plantate cu rol utilitar și estetic, plantatii de aliniament, sau/si de protecție a zonelor învecinate.

Plantatiile din cuprinsul arterelor de circulație se vor subordona cerințelor specifice funcțiunii respective, cu respectarea normelor tehnice în vigoare și a cerințelor privind buna desfășurare a circulației, în condiții optime de siguranță.

Amplasarea pomilor în zona drumului se va face cu acordul administratorului drumului public.

Plantatiile în rânduri de arbori și garduri vii se execută pe ambele părți ale drumului, de regulă în zona de siguranță, simetric și paralel cu axul drumului, alegerea speciilor și asocierea lor în plantatii trebuind să corespundă condițiilor de climă și sol, fără să deranjeze iluminatul străzii, vizibilitatea în curbă și la traversările de pietoni.

12.7.18. Împrejmuiri (conform art. 35 din RGU și art. 10.3. din RLU).

VI. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA - UTR

Teritoriul intravilan al Comunei CANDEȘTI a fost impartit in 5 unitati teritoriale de referinta principale (UTR), aferente fiecareia dintre localitati, iar acestea la randul lor au fost impartite in alte subunitati de referinta, structurate dupa specificul activitatii dominante astfel :

UTR 1 - CÂNDEȘTI VALE - resedinta de comuna :

UTR 1A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare ;

UTR 1B - zona centrala, zona pentru institutii publice si servicii de interes general ;

UTR ZP - zona de protectie a monumentelor istorice cu toate functiunile cuprinse pe teritoriul acesteia ;

UTR 2 - ANINOȘANI :

UTR 2A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare ;

UTR 3 - DRAGODĂNEȘTI :

UTR 3A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare ;

UTR 3B - zona centrala, zona pentru institutii publice si servicii de interes general ;

UTR 3C - zona pentru turism, agrement si sport, comert, servicii, in spatiu predominant plantat ;

UTR ZP - zona de protectie a monumentelor istorice cu toate functiunile cuprinse pe teritoriul acesteia ;

UTR 4 - CÂNDEȘTI DEAL :

UTR 4A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare ;

UTR 4B - nucleu central, zona pentru institutii publice si servicii de interes general ;

UTR ZP - zona de protectie a monumentelor istorice cu toate functiunile cuprinse pe teritoriul acesteia ;

UTR 5 - VALEA MARE :

UTR 5A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare ;

UTR ZP - zona de protectie a monumentelor istorice cu toate functiunile cuprinse pe teritoriul acesteia ;

UTR-urile sunt niste reprezentari conventionale (suport al prescriptiilor din RLU), reprezentând instrumente opționale pentru stabilirea reglementărilor specifice unor zone cu caracteristici distincte, in stransa legatura cu structura urbana.

UTR-ul cuprinde o zona a teritoriului intravilan al localitatii, cu o functiune predominanta, omogenitate functionala, caracteristici morfologice unitare care sa conduca la reguli comune pentru cea mai mare parte din suprafata, sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu.

UTR-urile sunt delimitate prin elemente fizice existente in teren (limite de proprietate, strazi, ape etc.).

Desi UTR-rile au suprafete relativ mari, exista suficiente elemente naturale si antropice , care sa permita delimitarea si implicit studiul de detaliu pe suprafete mai mici in cadrul Planurilor Urbanistice Zonale.

Satul CÂNDEȘTI VALE resedinta de comuna - UTR nr. 1

UTR 1A - zona rezidentiala - Functiune dominanta : locuinte si functiuni complementare (L)	
Utilizari permise	- locuinte si functiuni complementare, ca activitate preponderanta pe fiecare parcela in parte (ponderea locuirii in cladirile principale - min. 70 % din Sd) ; - activitati compatibile cu locuirea pe fiecare parcela cu locuinte in parte : - in aceeasi cladire cu locuinta (max. 30 % din Sd a fiecarei cladiri) ;
Utilizari permise cu conditii	- activitati compatibile cu locuirea pe fiecare parcela cu locuinte in parte : - in cladire independenta - cu obligativitatea intocmirii PUD ; - activitati compatibile cu locuirea pe parcele distincte din zona functionala L (cu obligativitatea intocmirii PUZ si regulament) - pe terenurile cu probleme deosebite de amplasare - cu PUZ sau PUD ; - in zona de protectie a monumentelor istorice - in conditiile de la UTR-ZP ; Pe terenurile agricole din intravilan plantate cu livezi, autorizarea executarii constructiilor va fi admisa, de regula, numai in spatiul adiacent tramei stradale existente, cu afectarea minima a fondului pomicol.
Interdictii temporare de construire	- in zonele cu riscuri naturale - pana la disparitia factorilor de risc ; - pe terenurile cu probleme deosebite de amplasare si pe zonele unde este instituita interdictia temporara de construire cu reprezentare distincta - pana la elaborarea si aprobarea PUZ sau PUD ;
Interdictii permanente de construire	- in zonele cu riscuri naturale previzibile definite ca improprii pentru realizarea constructiilor ; - in zonele de protectie si de siguranta a echipamentelor tehnice si tehnologice - in zonele de protectie sanitara la obiective ce prezinta riscuri sanitare ; - orice obiective poluante sau care prezinta riscuri tehnologice si sanitare ; - orice constructie sau amenajare care sa afecteze spatiul public ;
Amplasarea fata de drumurile publice (DJ 702, DJ 702B)	- cu respectarea reglementarilor privind zona de protectie a drumurilor, delimitata conform legii : DJ-20 m, distante masurate de la marginile exterioare ale zonei de siguranta ; - aliniamentul propus : la minim 12 m din axul DJ ;
Amplasarea fata de aliniament (alinieria constructiilor)	- cu respectarea coerentei si caracterului fronturilor stradale existente : la aliniament sau retras de la aliniament (conform modele din Anexa 1) ; - pentru situatiile deosebite de incadrare - cu PUZ sau PUD aprobat ;
Amplasarea in interiorul parcelei	- cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele parcelei conform Codului Civil, a normelor de protectie contra incendiilor, a normelor de insorire, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor ;
Parcelarea	- parcele noi pentru locuinte - cu respectarea cumulativa a urmatoarelor conditii pentru fiecare lot in parte, cu respectarea conditiilor din Anexa 1 : a) front la stradă : min. 9 m pentru clădiri insiruite ; min. 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate ; b) suprafața minimă a parcelei : 150 mp pentru cladiri insiruite ; 200 mp pentru clădiri izolate sau cuplate ; c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii	L : POT_{max}=35 % / CUT_{max}=0,9 / RH_{max}=P+1+M / H_{max} cornisa = 8 m ; Activitati compatibile : indicatorii urbanistici se stabilesc prin PUZ sau PUD
Parcaje	- parcaje si/sau garaje - dupa necesitati , numai in interiorul parcelei
Spatii verzi	- min. 2 mp / locuitor ; 15 % - 30 % din ST pentru parcele noi sau neconstruite
Imprejmuiri	- la aliniament - inaltime de max 2,00 m , de preferinta transparente - laterale si posterioare - inaltime de max 2,50 m , de preferinta opace

VOLUMUL 2 - RLU - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG

UTR 1B (ZC) - zona centrala, zona pentru institutii publice si servicii de interes general (L,IS)	
Utilizari permise	- institutii publice si servicii de interes general + functiuni complementare pe parcelele cu destinatia IS ; - locuinte si functiuni complementare + functiuni compatibile admise pe parcelele cu destinatia L din ZC ;
Utilizari permise cu conditii	- activitati de tip IS pe parcele distincte din zona functionala L (cu obligativitatea intocmirii PUZ si regulament sau PUD) ; - in zona de protectie a monumentelor istorice - in conditiile de la UTR-ZP ;
Interdictii temporare de construire	- pe terenurile cu probleme deosebite de amplasare - pana la elaborarea si aprobarea PUZ sau PUD ;
Interdictii permanente de construire	- in zonele de protectie si de siguranta a echipamentelor tehnice si tehnologice - orice obiective poluante sau care prezinta riscuri tehnologice si sanitare ; - orice constructie sau amenajare care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public ;
Amplasarea fata de drumurile publice (DJ 702, DJ 702B)	- cu respectarea reglementarilor privind zona de protectie a drumurilor, delimitata conform legii : DJ-20 m, distante masurate de la marginile exterioare ale zonei de siguranta) ; - aliniamentul propus : la minim 12 m din axul DJ ;
Amplasarea fata de aliniament (aliniera constructiilor)	- cu respectarea coerentei si caracterului fronturilor construite existente: - la aliniament sau retras de la aliniament ; - pentru situatiile deosebite de incadrare - cu PUZ sau PUD aprobat ;
Amplasarea in interiorul parcelei	- cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele parcelei conform Codului Civil, a normelor de protectie contra incendiilor, a normelor de insorire, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor ;
Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii	L : $POT_{max}=40\%$ / $CUT_{max}=1,0$ / $RH_{max}=P+1+M$ / H_{max} cornisa = 9 m ; IS : $POT_{max}=40\%$ / $CUT_{max}=1,2$ / $RH_{max}=P+2$ / H_{max} cornisa = 10 m ;
Parcaje	- parcaje si/sau garaje - conform Anexa 5 din RGU , numai in incinta ; - parcaje publice de zona, in spatiul public ;
Spatii verzi	- pentru locuinte - min. 2 mp / locuitor ; 15 % - 30 % din ST pentru parcele noi - pentru alte functiuni - 2 % - 20 % din suprafata a parcelei
Imprejmuiri	- la aliniament - inaltime de max 2,00 m , de preferinta transparente - laterale si posterioare - inaltime de max 2,50 m , de preferinta opace

VOLUMUL 2 - RLU - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG

UTR ZP1 - zona de protecție a monumentelor istorice	
Funcțiuni admise	- locuire și anexe ale locuinței, agro-turism, mic comerț, servicii-unitati mici, spații plantate ambientale și de agrement, decorative și de protecție, circulație carosabilă și pietonală, echipamente tehnico-edilitare ;
Funcțiuni interzise	- activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, ateliere, depozite de orice tip și dimensiune, servicii-unitati mari, construcții provizorii de tip chioșc ;
Conditionare la autorizare	- aviz D.J.C. Dambovita ; - module echilibrate volumetric și estetic față de clădirile învecinate, se recomandă volumetria caracteristică zonei (raportul plin gol specific) ; - acoperișurile în patru ape ; învelitoare din țiglă ceramică (olane), tablă plană de zinc (culoare gri mat), sau material ; - se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie ; se recomandă utilizarea materialelor naturale lemn sau lemn stratificat ; - se interzice utilizarea culorilor stridente ; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise ; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb ; - se interzice divizarea parcelelor ;
Reglementări pe parcelele monumentelor istorice înscrise în LMI, disparute sau distruse	- se admite realizarea unor clădiri noi (locuire și anexe ale locuinței) în gabaritul și volumetria celor vechi, amplasate pe amprenta clădirii disparute, sau corelat cu vecinătățile construite, cu utilizarea unor materiale tradiționale, cu reconstituirea unor elemente arhitecturale specifice clădirii disparute, sau după modelele tradiționale valoroase din zona - cu aviz D.J.C. Dambovita ;
Indicii și indicatorii urbanistici de densitate a construirii	POT max = 30 % / CUT max = 0,6 / RH max = P+1 / H max cornișă = 6 m ;

Satul ANINOȘANI - UTR nr. 2**UTR 2A - zona rezidentiala de tip rural - locuinte si functiuni complementare (L)**

Utilizari permise	- locuinte si functiuni complementare, ca activitate preponderanta pe fiecare parcela in parte (ponderea locuirii in cladirile principale - min. 70 % din Sd) ; - activitati compatibile cu locuirea pe fiecare parcela cu locuinte in parte : - in aceeasi cladire cu locuinta (max. 30 % din Sd a fiecarei cladiri) ;
Utilizari permise cu conditii	- activitati compatibile cu locuirea pe fiecare parcela cu locuinte in parte : - in cladire independenta - cu obligativitatea intocmirii PUD ; - activitati compatibile cu locuirea pe parcele distincte din zona functionala L (cu obligativitatea intocmirii PUZ si regulament) ; - pe terenurile cu probleme deosebite de amplasare - cu PUZ sau PUD ; - in zona de protectie a monumentelor istorice - in conditiile de la UTR-ZP ; Pe terenurile agricole din intravilan plantate cu livezi, autorizarea executarii constructiilor va fi admisa, de regula, numai in spatiul adiacent tramei stradale existente, cu afectarea minima a fondului pomicol.
Interdictii temporare de construire	- in zonele cu riscuri naturale - pana la disparitia factorilor de risc ; - pe terenurile cu probleme deosebite de amplasare si pe zonele unde este instituita interdictia temporara de construire cu reprezentare distincta - pana la elaborarea si aprobarea PUZ sau PUD ;
Interdictii permanente de construire	- in zonele cu riscuri naturale previzibile definite ca improprii pentru realizarea constructiilor ; - in zonele de protectie si de siguranta a echipamentelor tehnice si tehnologice - in zonele de protectie sanitara la obiective ce prezinta riscuri sanitare ; - orice obiective poluante sau care prezinta riscuri tehnologice si sanitare ; - orice constructie sau amenajare care sa afecteze spatiul public ;
Amplasarea fata de drumurile publice (DJ 702B)	- cu respectarea reglementarilor privind zona de protectie a drumurilor, delimitata conform legii : DJ-20 m, distante masurate de la marginile exterioare ale zonei de siguranta ; - aliniamentul propus : la minim 12 m din axul DJ ;
Amplasarea fata de aliniament (alinieria constructiilor)	- cu respectarea coerentei si caracterului fronturilor stradale existente : la aliniament sau retras de la aliniament (conform modele din Anexa 1) ; - pentru situatiile deosebite de incadrare - cu PUZ sau PUD aprobat ;
Amplasarea in interiorul parcelei	- cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele parcelei conform Codului Civil, a normelor de protectie contra incendiilor, a normelor de insorire, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor ;
Parcelarea	- parcele noi pentru locuinte - cu respectarea cumulativa a urmatoarelor conditii pentru fiecare lot in parte, cu respectarea conditiilor din Anexa 1 : a) front la stradă : min. 9 m pentru clădiri insiruite ; min. 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate ; b) suprafața minimă a parcelei : 150 mp pentru cladiri insiruite ; 200 mp pentru clădiri izolate sau cuplate ; c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii	L : POTmax=35 % / CUTmax=0,9 / RHmax=P+1+M / Hmax cornisa = 8 m ; Activitati compatibile : indicatorii urbanistici se stabilesc prin PUZ sau PUD
Parcaje	- parcaje si/sau garaje - dupa necesitati , numai in interiorul parcelei
Spatii verzi	- min. 2 mp / locuitor ; 15 % - 30 % din ST pentru parcele noi sau neconstruite
Imprejmuiri	- la aliniament - inaltime de max 2,00 m , de preferinta transparente - laterale si posterioare - inaltime de max 2,50 m , de preferinta opace

UTR ZP2 - zona de protecție a monumentelor istorice	
Funcțiuni admise	- locuire și anexe ale locuinței, agro-turism, mic comerț, servicii-unitati mici, spații plantate ambientale și de agrement, decorative și de protecție, circulație carosabila și pietonala, echipamente tehnico-edilitare ;
Funcțiuni interzise	- activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, ateliere, depozite de orice tip și dimensiune, servicii-unitati mari, construcții provizorii de tip chioșc ;
Conditionare la autorizare	- aviz D.J.C. Dambovita ; - module chilibrate volumetric și estetic cu clădirile învecinate, se recomandă volumetria caracteristică zonei, raportul plin gol specific ; - acoperișurile în patru ape ; învelitoare din țiglă ceramică (olane), tablă plană de zinc (culoare gri mat), sau material ; - se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie ; se recomandă utilizarea materialelor naturale lemn sau lemn stratificat ; - se interzice utilizarea culorilor stridente ; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise ; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb ; - se interzice divizarea parcelelor ;
Reglementări pe parcelele monumentelor istorice înscrise în LMI, dispărute sau distruse	- se admite realizarea unor clădiri noi (locuire și anexe ale locuinței) în gabaritul și volumetria celor vechi, amplasate pe amprenta clădirii dispărute, sau corelat cu vecinătățile construite, cu utilizarea unor materiale tradiționale, cu reconstituirea unor elemente arhitecturale specifice clădirii dispărute, sau după modelele tradiționale valoroase din zona - cu aviz D.J.C. Dambovita ;
Indicii și indicatorii urbanistici de densitate a construcției	POT_{max} = 30 % / CUT_{max} = 0,6 / RH_{max} = P+1 / H_{max} cornisa = 6 m ;

Satul DRAGODANEȘTI - UTR nr. 3**UTR 3A - zona rezidentiala de tip rural - locuinte si functiuni complementare (L)**

Utilizari permise	- locuinte si functiuni complementare, ca activitate preponderanta pe fiecare parcela in parte (ponderea locuirii in cladirile principale - min. 70 % din Sd) ; - activitati compatibile cu locuirea pe fiecare parcela cu locuinte in parte : - in aceeasi cladire cu locuinta (max. 30 % din Sd a fiecarei cladiri) ;
Utilizari permise cu conditii	- activitati compatibile cu locuirea pe fiecare parcela cu locuinte in parte : - in cladire independenta - cu obligativitatea intocmirii PUD ; - activitati compatibile cu locuirea pe parcele distincte din zona functionala L (cu obligativitatea intocmirii PUZ si regulament) - pe terenurile cu probleme deosebite de amplasare - cu PUZ sau PUD ; - in zona de protectie a monumentelor istorice - in conditiile de la UTR-ZP ; Pe terenurile agricole din intravilan plantate cu livezi, autorizarea executarii constructiilor va fi admisa, de regula, numai in spatiul adiacent tramei stradale existente, cu afectarea minima a fondului pomicol.
Interdictii temporare de construire	- in zonele cu riscuri naturale - pana la disparitia factorilor de risc ; - pe terenurile cu probleme deosebite de amplasare si pe zonele unde este instituita interdictia temporara de construire cu reprezentare distincta - pana la elaborarea si aprobarea PUZ sau PUD ;
Interdictii permanente de construire	- in zonele cu riscuri naturale previzibile definite ca improprii pentru realizarea constructiilor ; - in zonele de protectie si de siguranta a echipamentelor tehnice si tehnologice - in zonele de protectie sanitara la obiective ce prezinta riscuri sanitare ; - orice obiective poluante sau care prezinta riscuri tehnologice si sanitare ; - orice constructie sau amenajare care sa afecteze spatiul public ;
Amplasarea fata de drumurile publice (DJ 702B, DC 150)	- cu respectarea reglementarilor privind zona de protectie a drumurilor, delimitata conform legii : DJ-20 m, DC-18 m, distante masurate de la marginile exterioare ale zonei de siguranta ; - aliniamentul propus : la minim 12 m din axul DJ, 10 m din axul DC ;
Amplasarea fata de aliniament (alinieria constructiilor)	- cu respectarea coerentei si caracterului fronturilor stradale existente : la aliniament sau retras de la aliniament (conform modele din Anexa 1) ; - pentru situatiile deosebite de incadrare - cu PUZ sau PUD aprobat ;
Amplasarea in interiorul parcelei	- cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele parcelei conform Codului Civil, a normelor de protectie contra incendiilor, a normelor de insorire, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor ;
Parcelarea	- parcele noi pentru locuinte - cu respectarea cumulativa a urmatoarelor conditii pentru fiecare lot in parte, cu respectarea conditiilor din Anexa 1 : a) front la stradă : min. 9 m pentru clădiri insiruite ; min. 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate ; b) suprafața minimă a parcelei : 150 mp pentru cladiri insiruite ; 200 mp pentru clădiri izolate sau cuplate ; c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii	L : POTmax=35 % / CUTmax=0,9 / RHmax=P+1+M / Hmax cornisa = 8 m ; Activitati compatibile : indicatorii urbanistici se stabilesc prin PUZ sau PUD
Parcaje	- parcaje si/sau garaje - dupa necesitati , numai in interiorul parcelei
Spatii verzi	- min. 2 mp / locuitor ; 15 % - 30 % din ST pentru parcele noi sau neconstruite
Imprejmuiri	- la aliniament - inaltime de max 2,00 m , de preferinta transparente - laterale si posterioare - inaltime de max 2,50 m , de preferinta opace

VOLUMUL 2 - RLU - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG

UTR 3B (ZC) - zona centrala, zona pentru institutii publice si servicii de interes general (L,IS) UTR 3C - zona pentru turism, agrement si sport, comert, servicii in spatiu predominant plantat (IS)	
Utilizari permise	- institutii publice si servicii de interes general + functiuni complementare pe parcelele cu destinatia IS ; - locuinte si functiuni complementare + functiuni compatibile admise pe parcelele cu destinatia L din ZC ; - activitati de cazare turistica si servicii pentru turism, agrement, sport, comert, servicii - in spatiu predominant plantat ;
Utilizari permise cu conditii	- activitati de tip IS pe parcele distincte din zona functionala L sau IS (cu obligativitatea intocmirii PUZ si regulament sau PUD) ; - in zona de protectie a monumentelor istorice - in conditiile de la UTR-ZP ;
Interdictii temporare de construire	- pe terenurile cu probleme deosebite de amplasare - pana la elaborarea si aprobarea PUZ sau PUD ;
Interdictii permanente de construire	- in zonele de protectie si de siguranta a echipamentelor tehnice si tehnologice - orice obiective poluante sau care prezinta riscuri tehnologice si sanitare ; - orice constructie sau amenajare care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public
Amplasarea fata de drumurile publice (DJ 702B)	- cu respectarea reglementarilor privind zona de protectie a drumurilor, delimitata conform legii : DJ-20 m, distante masurate de la marginile exterioare ale zonei de siguranta) ; - aliniamentul propus : la minim 12 m din axul DJ ;
Amplasarea fata de aliniament (aliniera constructiilor)	- cu respectarea coerentei si caracterului fronturilor construite existente: - la aliniament sau retras de la aliniament ; - pentru situatiile deosebite de incadrare - cu PUZ sau PUD aprobat ;
Amplasarea in interiorul parcelei	- cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele parcelei conform Codului Civil, a normelor de protectie contra incendiilor, a normelor de insorire, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor ;
Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii	L : POT_{max}=40 % / CUT_{max}=1,0 / RH_{max}=P+1+M / H_{max} cornisa = 9 m ; IS : POT_{max}=40 % / CUT_{max}=1,2 / RH_{max}=P+2 / H_{max} cornisa = 10 m ;
Parcaje	- parcaje si/sau garaje - conform Anexa 5 din RGU , numai in incinta ; - parcaje publice de zona, in spatiul public ;
Spatii verzi	- pentru locuinte - min. 2 mp / locuitor ; 15 % - 30 % din ST pentru parcele noi - pentru alte functiuni - 2 % - 20 % din suprafata a parcelei
Imprejmuiri	- la aliniament - inaltime de max 2,00 m , de preferinta transparente - laterale si posterioare - inaltime de max 2,50 m , de preferinta opace

VOLUMUL 2 - RLU - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG

UTR ZP3 - zona de protecție a monumentelor istorice	
Funcțiuni admise	- locuire și anexe ale locuinței, agro-turism, mic comerț, servicii-unități mici, spații plantate ambientale și de agrement, decorative și de protecție, circulație carosabilă și pietonală, echipamente tehnico-edilitare ;
Funcțiuni interzise	- activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, ateliere, depozite de orice tip și dimensiune, servicii-unități mari, construcții provizorii de tip chioșc ;
Conditionare la autorizare	- aviz D.J.C. Dambovita ; - module chilibrate volumetric și estetic cu clădirile învecinate, se recomandă volumetria caracteristică zonei, raportul plin gol specific ; - acoperișurile în patru ape ; învelitoare din țiglă ceramică (olane), tablă plană de zinc (culoare gri mat), sau material ; - se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie ; se recomandă utilizarea materialelor naturale lemn sau lemn stratificat ; - se interzice utilizarea culorilor stridente ; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise ; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb ; - se interzice divizarea parcelor ;
Indicii și indicatorii urbanistici de densitate a construirii	POT max = 30 % / CUT max = 0,6 / RH max = P+1 / H max cornișă = 6 m ;

Satul CÂNDEȘTI-DEAL - UTR nr. 4

UTR 4A - zona rezidentiala de tip rural - locuinte si functiuni complementare (L)	
Utilizari permise	- locuinte si functiuni complementare, ca activitate preponderanta pe fiecare parcela in parte (ponderea locuirii in cladirile principale - min. 70 % din Sd) ; - activitati compatibile cu locuirea pe fiecare parcela cu locuinte in parte : - in aceeasi cladire cu locuinta (max. 30 % din Sd a fiecarei cladiri) ;
Utilizari permise cu conditii	- activitati compatibile cu locuirea pe fiecare parcela cu locuinte in parte : - in cladire independenta - cu obligativitatea intocmirii PUD ; - activitati compatibile cu locuirea pe parcele distincte din zona functionala L (cu obligativitatea intocmirii PUZ si regulament) - pe terenurile cu probleme deosebite de amplasare - cu PUZ sau PUD ; - in zona de protectie a monumentelor istorice - in conditiile de la UTR-ZP ; Pe terenurile agricole din intravilan plantate cu livezi, autorizarea executarii constructiilor va fi admisa, de regula, numai in spatiul adiacent tramei stradale existente, cu afectarea minima a fondului pomicol.
Interdictii temporare de construire	- in zonele cu riscuri naturale - pana la disparitia factorilor de risc ; - pe terenurile cu probleme deosebite de amplasare si pe zonele unde este instituita interdictia temporara de construire cu reprezentare distincta - pana la elaborarea si aprobarea PUZ sau PUD ;
Interdictii permanente de construire	- in zonele cu riscuri naturale previzibile definite ca improprii pentru realizarea constructiilor ; - in zonele de protectie si de siguranta a echipamentelor tehnice si tehnologice - in zonele de protectie sanitara la obiective ce prezinta riscuri sanitare ; - orice obiective poluante sau care prezinta riscuri tehnologice si sanitare ; - orice constructie sau amenajare care sa afecteze spatiul public ;
Amplasarea fata de drumurile publice (DJ 702, DJ 702L)	- cu respectarea reglementarilor privind zona de protectie a drumurilor, delimitata conform legii : DJ-20 m, distante masurate de la marginile exterioare ale zonei de siguranta ; - aliniamentul propus : la minim 12 m din axul DJ ;
Amplasarea fata de aliniament (aliniera constructiilor)	- cu respectarea coerentei si caracterului fronturilor stradale existente : la aliniament sau retras de la aliniament (conform modele din Anexa 1) ; - pentru situatiile deosebite de incadrare - cu PUZ sau PUD aprobat ;
Amplasarea in interiorul parcelei	- cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele parcelei conform Codului Civil, a normelor de protectie contra incendiilor, a normelor de insorire, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor ;
Parcelarea	- parcele noi pentru locuinte - cu respectarea cumulativa a urmatoarelor conditii pentru fiecare lot in parte, cu respectarea conditiilor din Anexa 1 : a) front la stradă : min. 9 m pentru clădiri insiruite ; min. 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate ; b) suprafața minimă a parcelei : 150 mp pentru cladiri insiruite ; 200 mp pentru clădiri izolate sau cuplate ; c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii	L : POT_{max}=35 % / CUT_{max}=0,9 / RH_{max}=P+1+M / H_{max} cornisa = 8 m ; Activitati compatibile : indicatorii urbanistici se stabilesc prin PUZ sau PUD
Parcaje	- parcaje si/sau garaje - dupa necesitati , numai in interiorul parcelei
Spatii verzi	- min. 2 mp / locuitor ; 15 % - 30 % din ST pentru parcele noi sau neconstruite
Imprejmuiri	- la aliniament - inaltime de max 2,00 m , de preferinta transparente - laterale si posterioare - inaltime de max 2,50 m , de preferinta opace

VOLUMUL 2 - RLU - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG

UTR 4B (ZC) - zona centrala, zona pentru institutii publice si servicii de interes general (L,IS)	
Utilizari permise	- institutii publice si servicii de interes general + functiuni complementare pe parcelele cu destinatia IS ; - locuinte si functiuni complementare + functiuni compatibile admise pe parcelele cu destinatia L din ZC ;
Utilizari permise cu conditii	- activitati de tip IS pe parcele distincte din zona functionala L (cu obligativitatea intocmirii PUZ si regulament sau PUD) ; - in zona de protectie a monumentelor istorice - in conditiile de la UTR-ZP ;
Interdictii temporare de construire	- pe terenurile cu probleme deosebite de amplasare - pana la elaborarea si aprobarea PUZ sau PUD ;
Interdictii permanente de construire	- in zonele de protectie si de siguranta a echipamentelor tehnice si tehnologice - orice obiective poluante sau care prezinta riscuri tehnologice si sanitare ; - orice constructie sau amenajare care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public ;
Amplasarea fata de drumurile publice (DJ 702L)	- cu respectarea reglementarilor privind zona de protectie a drumurilor, delimitata conform legii : DJ-20 m, distante masurate de la marginile exterioare ale zonei de siguranta) ; - aliniamentul propus : la minim 12 m din axul DJ ;
Amplasarea fata de aliniament (aliniera constructiilor)	- cu respectarea coerentei si caracterului fronturilor construite existente: - la aliniament sau retras de la aliniament ; - pentru situatiile deosebite de incadrare - cu PUZ sau PUD aprobat ;
Amplasarea in interiorul parcelei	- cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele parcelei conform Codului Civil, a normelor de protectie contra incendiilor, a normelor de insorire, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor ;
Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii	L : POT _{max} =35 % / CUT _{max} =0,9 / RH _{max} =P+1+M / H _{max} cornisa = 8 m ; IS : POT _{max} =35 % / CUT _{max} =0,9 / RH _{max} =P+1+M / H _{max} cornisa = 9 m ;
Parcaje	- parcaje si/sau garaje - conform Anexa 5 din RGU , numai in incinta ; - parcaje publice de zona, in spatiul public ;
Spatii verzi	- pentru locuinte - min. 2 mp / locuitor ; 15 % - 30 % din ST pentru parcele noi - pentru alte functiuni - 2 % - 20 % din suprafata a parcelei
Imprejmuiri	- la aliniament - inaltime de max 2,00 m , de preferinta transparente - laterale si posterioare - inaltime de max 2,50 m , de preferinta opace

VOLUMUL 2 - RLU - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG

UTR ZP4 - zona de protecție a monumentelor istorice	
Funcțiuni admise	- locuire și anexe ale locuinței, agro-turism, mic comerț, servicii-unități mici, spații plantate ambientale și de agrement, decorative și de protecție, circulație carosabilă și pietonală, echipamente tehnico-edilitare ;
Funcțiuni interzise	- activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, ateliere, depozite de orice tip și dimensiune, servicii-unități mari, construcții provizorii de tip chioșc ;
Conditionare la autorizare	- aviz D.J.C. Dambovita ; - module chilibrate volumetric și estetic cu clădirile învecinate, se recomandă volumetria caracteristică zonei, raportul plin gol specific ; - acoperișurile în patru ape ; învelitoare din țiglă ceramică (olane), tablă plană de zinc (culoare gri mat), sau material ; - se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie ; se recomandă utilizarea materialelor naturale lemn sau lemn stratificat ; - se interzice utilizarea culorilor stridente ; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise ; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb ; - se interzice divizarea parcelelor ;
Indicii și indicatorii urbanistici de densitate a construirii	POT max = 30 % / CUT max = 0,6 / RH max = P+1 / H max cornisa = 6 m ;

Satul VALEA MARE - UTR nr. 5

UTR 5A - zona rezidentiala de tip rural - locuinte si functiuni complementare (L)	
Utilizari permise	- locuinte si functiuni complementare, ca activitate preponderanta pe fiecare parcela in parte (ponderea locuirii in cladirile principale - min. 70 % din Sd) ; - activitati compatibile cu locuirea pe fiecare parcela cu locuinte in parte : - in aceeasi cladire cu locuinta (max. 30 % din Sd a fiecarei cladiri) ;
Utilizari permise cu conditii	- activitati compatibile cu locuirea pe fiecare parcela cu locuinte in parte : - in cladire independenta - cu obligativitatea intocmirii PUD ; - activitati compatibile cu locuirea pe parcele distincte din zona functionala L (cu obligativitatea intocmirii PUZ si regulament) - pe terenurile cu probleme deosebite de amplasare - cu PUZ sau PUD ; - in zona de protectie a monumentelor istorice - in conditiile de la UTR-ZP ; Pe terenurile agricole din intravilan plantate cu livezi, autorizarea executarii constructiilor va fi admisa, de regula, numai in spatiul adiacent tramei stradale existente, cu afectarea minima a fondului pomicol.
Interdictii temporare de construire	- in zonele cu riscuri naturale - pana la disparitia factorilor de risc ; - pe terenurile cu probleme deosebite de amplasare si pe zonele unde este instituita interdictia temporara de construire cu reprezentare distincta - pana la elaborarea si aprobarea PUZ sau PUD ;
Interdictii permanente de construire	- in zonele cu riscuri naturale previzibile definite ca improprii pentru realizarea constructiilor ; - in zonele de protectie si de siguranta a echipamentelor tehnice si tehnologice - in zonele de protectie sanitara la obiective ce prezinta riscuri sanitare ; - orice obiective poluante sau care prezinta riscuri tehnologice si sanitare ; - orice constructie sau amenajare care sa afecteze spatiul public ;
Amplasarea fata de drumurile publice (DC 99A)	- cu respectarea reglementarilor privind zona de protectie a drumurilor, delimitata conform legii : DC-18 m, distante masurate de la marginile exterioare ale zonei de siguranta ; - aliniamentul propus : la minim 10 m din axul DC ;
Amplasarea fata de aliniament (alinieria constructiilor)	- cu respectarea coerentei si caracterului fronturilor stradale existente : la aliniament sau retras de la aliniament (conform modele din Anexa 1) ; - pentru situatiile deosebite de incadrare - cu PUZ sau PUD aprobat ;
Amplasarea in interiorul parcelei	- cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele parcelei conform Codului Civil, a normelor de protectie contra incendiilor, a normelor de insorire, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor ;
Parcelarea	- parcele noi pentru locuinte - cu respectarea cumulativa a urmatoarelor conditii pentru fiecare lot in parte, cu respectarea conditiilor din Anexa 1 : a) front la stradă : min. 9 m pentru clădiri insiruite ; min. 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate ; b) suprafața minimă a parcelei : 150 mp pentru cladiri insiruite ; 200 mp pentru clădiri izolate sau cuplate ; c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii	L : POT_{max}=35 % / CUT_{max}=0,9 / RH_{max}=P+1+M / H_{max} cornisa = 8 m ; Activitati compatibile : indicatorii urbanistici se stabilesc prin PUZ sau PUD
Parcaje	- parcaje si/sau garaje - dupa necesitati , numai in interiorul parcelei
Spatii verzi	- min. 2 mp / locuitor ; 15 % - 30 % din ST pentru parcele noi sau neconstruite
Imprejmuiri	- la aliniament - inaltime de max 2,00 m , de preferinta transparente - laterale si posterioare - inaltime de max 2,50 m , de preferinta opace

VOLUMUL 2 - RLU - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG

UTR ZP5 - zona de protecție a monumentelor istorice	
Funcțiuni admise	- locuire și anexe ale locuinței, agro-turism, mic comerț, servicii-unități mici, spații plantate ambientale și de agrement, decorative și de protecție, circulație carosabilă și pietonală, echipamente tehnico-edilitare ;
Funcțiuni interzise	- activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, ateliere, depozite de orice tip și dimensiune, servicii-unități mari, construcții provizorii de tip chioșc ;
Conditionare la autorizare	- aviz D.J.C. Dambovita ; - module chilibrate volumetric și estetic cu clădirile învecinate, se recomandă volumetria caracteristică zonei, raportul plin gol specific ; - acoperișurile în patru ape ; învelitoare din țiglă ceramică (olane), tablă plană de zinc (culoare gri mat), sau material ; - se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie ; se recomandă utilizarea materialelor naturale lemn sau lemn stratificat ; - se interzice utilizarea culorilor stridente ; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise ; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb ; - se interzice divizarea parcelelor ;
Indicii și indicatorii urbanistici de densitate a construirii	POT max = 30 % / CUT max = 0,6 / RH max = P+1 / H max cornișă = 6 m ;

Verificat,
Arh.Dan NITESCU
Arhitect urbanist atestat RUR

Intocmit,
Arh. Luchian NITESCU