

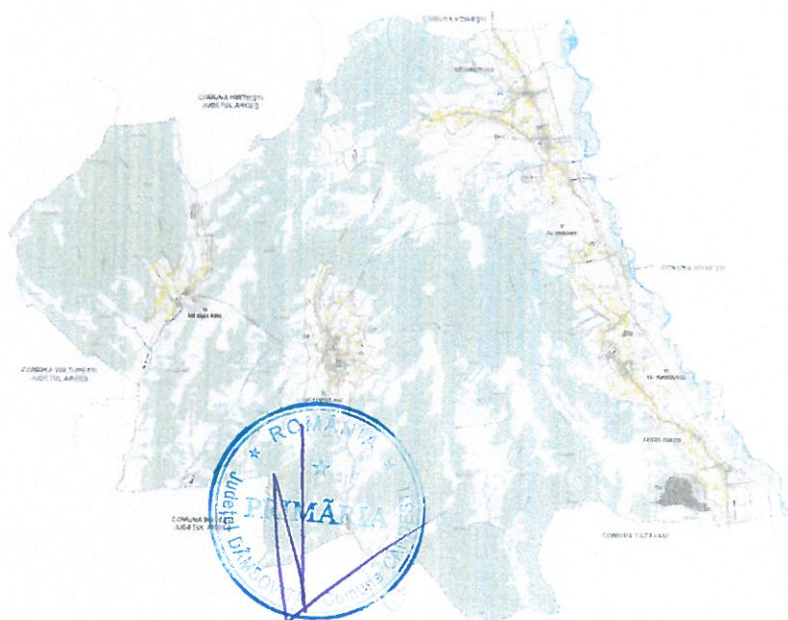
COMUNA CÂNDEȘTI

JUDETUL DAMBOVITA

PUG - PLAN URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL - 2018

PROIECT NR. 16 / 2018

VOLUMUL 2 - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG



CONFORM CU
ORIGINALA

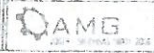
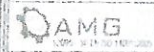
ARHITECTURA
URBANISM



ARCHITECTURE SRL

TARGOVISTE, BULEVARDUL I.C. BRATIANU, NR. 27 B, JUDETUL DAMBOVITA, ROMANIA

telefon : 0345 401 280, fax : 0345 401 281, e-mail : architecture_tgv@yahoo.com



BENEFICIAR :

CONSILIUL JUDETEAN DAMBOVITA
COMUNA CANDESTI, JUDETUL DAMBOVITA - CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CANDESTI

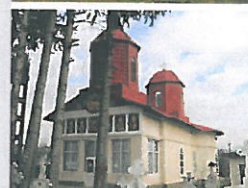
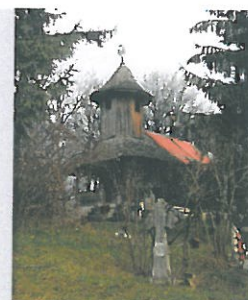
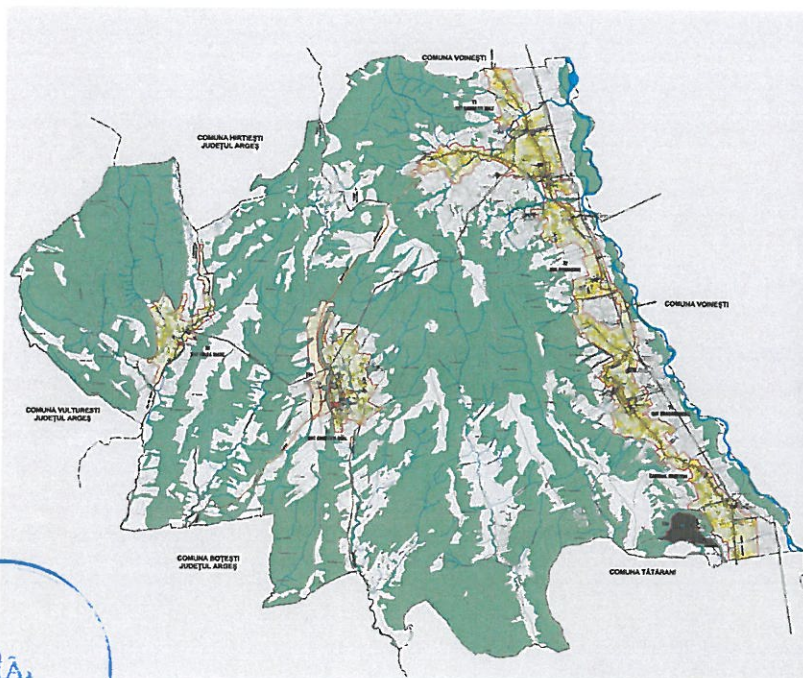


COMUNA CÂNDEȘTI

JUDETUL DAMBOVITA

PUG - PLAN URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL - 2018

VOLUMUL 2 - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG



CONDONAT CU
ORIGINALUL



ARHITECTURA
URBANISM



ARCHITECTURE SRL

TARGOVISTE, BULEVARDUL I.C. BRATIANU, NR. 27 B, JUDETUL DAMBOVITA, ROMANIA

telefon : 0345 401 280, fax : 0345 401 281, e-mail : architecture_tgv@yahoo.com

CERT SYSTEMS

AMG-0.C.

0182-SR EN ISO 9001:2008

CERT SYSTEMS

AMG-0.C.

10075-SR EN ISO 14001:2005

CERT SYSTEMS

AMG-0.C.

20079-SR OHSAS 18001:2008

BENEFICIAR :

CONSILIUL JUDETEAN DAMBOVITA
COMUNA CANDEȘTI, JUDETUL DAMBOVITA - CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CANDEȘTI



COMUNA CÂNDEȘTI

JUDETUL DAMBOVITA

PUG - PLAN URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL - 2018

PROIECT NR. 16 / 2018

VOLUMUL 2 - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG



COLECTIV DE ELABORARE

Sef proiect	arh. Luchian Nitescu	<i>Luchian Nitescu</i>
Urbanism	arh. Luchian Nitescu	<i>Luchian Nitescu</i>
Urbanism	ing. Mirela Cojoaca	<i>Mirela Cojoaca</i>
Urbanism	ing. Florin Oprescu	<i>Florin Oprescu</i>
Probleme geotehnice si hidro-geologice	ing. geolog Mihai Alexandru Samoila	<i>Mihai Alexandru Samoila</i>
Echipe tehnico - editatare	ing. Corina Mereu	<i>Corina Mereu</i>
Tehnoredactare piese desenate	ing. Nila Albert	<i>Nila Albert</i>



CONFORM CU ORIGINALA



Istorie urbana	arh. specialist MCC Catalina-Dana Preda	<i>Catalina-Dana Preda</i>
Verificator urbanism	arh. urb. atestat RUR Dan Nitescu	<i>Dan Nitescu</i>

BENEFICIAR : COMUNA CANDEȘTI, JUDETUL DAMBOVITA - CONSILIUL JUDETEAN DAMBOVITA - CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CANDEȘTI



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 ;
- 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)

CONFIRMAT
ORIGINALUL

■ PATN – sectiunile :

- I RETELE DE TRANSPORT, aprobata prin Legea nr. 363/2006
- II APA, aprobata prin Legea nr. 171/1997(completari, modificari : L nr. 20/2006)
- III ZONE PROTEJATE, aprobata prin Legea nr. 5/2000 (completari : HG 2151/2004)
- IV RETEAUA DE LOCALITATI, aprobata prin Legea nr. 351/2001 (completari, modificari : 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, aprobata prin Legea nr. 575/2001

- Legea nr. 18 / 1991 Legea fondului funciar - republicata, cu modificarile si completerile ulterioare ;
- OUG nr. 34 / 2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificarea si completarea Legii fondului funciar, nr. 18 / 1991
- HG nr. 1284 / 2007 privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor OUG 34/2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificarea si 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 si publicitatea imobiliara ;
- Legea nr. 213 / 1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia ;
- Legea nr. 54 / 1998 privind circulatia juridica a terenurilor, cu modificarile ulterioare ;
- Legea nr. 219 / 1998 privind regimul concesiunilor, cu modificarile ulterioare ;
- Legea nr. 33 / 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica ;
- Legea nr. 255 / 2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local ;

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

- Legea nr. 24 / 2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, republicata 2009 ;
- Legea nr. 313 / 2009 pentru modificarea si completarea Legii nr. 24 / 2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane ;
- Legea nr. 47 / 2012 pentru modificarea si completarea Legii nr. 24 / 2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor ;

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

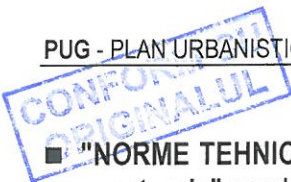
- Legea nr. 211 / 15.11.2011, privind regimul deseurilor ;
- OUG nr. 47 / 2005 privind reglementari de neutralizare a deseurilor de origine animala ;
- Legea nr. 73 / 2006 pentru aprobarea OUG nr. 47 / 2005 privind reglementari de neutralizare a deseurilor de origine animala ;

- Ordinul comun al MMGA si 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 si 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 si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica ;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei ;

- OUG nr. 43 / 1997 privind regimul drumurilor, cu modificarile si completarile ulterioare ;
- OUG nr. 7 / 30.01.2010 pentru modificarea si 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 protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediu inconjurator ;
 - Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si 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 lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale ;
 - Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 48 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind amplasarea si exploatarea balastierelor din zona drumurilor si a podurilor ;
 - Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane ;
 - Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale ;
-
- Legea nr. 422 / 18.06.2001, republicata, privind protejarea monumentelor istorice ;
 - Ordinul Ministrului Culturii si Cultelor nr. 2314 / 2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizata, si a Listei monumentelor istorice disparute ;
 - Ordinul Ministrului Culturii si Cultelor nr. 2361 / 2010 pentru modificarea anexei nr. 1 la OMCC nr. 2314 / 2004 privind aprobarea Listei mon. istorice, actualizata, si a Listei monumentelor istorice disparute ;
-
- HG nr. 2151 / 2004 privind instituirea regimului de arie naturala protejata 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 protectie speciala avifaunistica ca parte integranta a rețelei ecologice europene Natura 2000 in Romania ;
 - HG nr. 971 / 2011 pentru modificarea si completarea Hotararii Guvernului nr. 1284 / 2007 privind declararea ariilor de protectie speciala avifaunistica ca parte integranta a rețelei ecologice europene Natura 2000 in Romania .
 - **Directiva Consiliului Europei 92 / 43 / CEE din 1992 referitoare la conservarea habitatelor naturale si a florei si faunei salbatice (Directiva "HABITATE")**
 - **Directiva 2009 / 147 / CE a Parlamentului European si a Consiliului, din 2009, privind conservarea pasarilor salbatice (Directiva "PASARI")**
-
- "NORMĂ TEHNICĂ privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacitatilor energetice", aprobat prin Ordinul ANRE 4/2007 si modificat prin Ordinul 49/2007 al ANRE ;
 - "NORME SI PRESCRIPTII TEHNICE ACTUALIZATE, specifice zonelor de protectie si zonelor de siguranta aferente Sistemului National de Transport al Titeiului, Gazolinei, Condensatului si Etanului", aprobate prin Ordinul ANRM nr. 196 / 10.10.2006 ;
 - "NORMATIV DEPARTAMENTAL pentru stabilirea distantelor, din punct de vedere al prevenirii incendiilor, dintre obiectivele componente ale instalatiilor tehnologice din industria extractiva de petrol si 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 ;
 - 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 - 1998-2003, documentatii elaborate de SC PROIECT DAMBOVITA SA - Targoviste ;
- STUDIILE PRELIMINARE PENTRU PATJ DAMBOVITA, documentatii elaborate in Decembrie 2013 ;
- 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 - 2015
 elaborat 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. 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 CANDESTI 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 CÂNDEȘTI 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 :

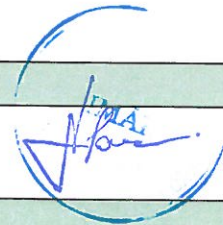
T3A (activitati de tip M1 - turism, agrement si sport, comert, servicii)

● T4 - Sat CÂNDEȘTI 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. Teritoriul intravilan aprobat conform legii si configurat in **plansa nr. 3 "Reglementari Urbanistice - Zonificare"** va fi marcat pe teren, prin bome, potrivit **Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7 / 1996**, prin grija administratiei publice locale.

3.3. 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.

3.4. Teritoriul intravilan al Comunei CANDESTI 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 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 - 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 mixta : 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 CÂNDEȘTI DEAL :

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

UTR 4B - 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 5 - Satul VALEA MARE :

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

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 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.).

Desi 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 evidentiata 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".

"Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;

c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii."

Utilizari permise :

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

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 executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile cu destinatie forestiera din extravilanul si intravilanul localitatii se supune prevederilor art. 5 din RGU, CODULUI SILVIC si altor reglementari legale ce vor apare ulterior .

"Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al **Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor**, al **Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale**, și al **Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice**.

Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică consiliilor județene prin ordinul ministrului **mediului, apelor și pădurilor** al ministrului **agriculturii și dezvoltării rurale** și al ministrului **dezvoltării regionale și administrației publice**."

ORIGINALUL

4.4. Autorizarea executarii constructiilor in zonele cu resurse identificate ale subsolului, delimitate conform legii se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 6 din RGU si a altor prevederi legale .

"Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui **Agenției Naționale pentru Resurse Minerale**, pentru fiecare județ".

4.5. Autorizarea constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa si ale cuvetelor lacurilor, precum si in zona de protectie a platformelor meteorologice se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 7 din RGU si a altor prevederi legale care pot aparea ulterior elaborarii documentatiei .

"Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene și a municipiului București, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice".

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, lățimea 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) - se vor respecta cu strictă prevederile **Legii apelor nr. 107 / 1996 cu modificările și completările ulterioare conform Legii nr. 310 / 28.06.2004.**

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

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 .**

"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.

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.**

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 ECOLOGICĂ ȘI PEISAGISTICĂ DE INTERES LOCAL - MASURI DE PROTECȚIE

- PADUREA ȘI PASUNEA
- CURSURI ȘI OGLINZI DE APA
- CADRUL CONSTRUIT

CONFORM CU ORIGINALUL



REGLEMENTARI SPECIFICE :

Recomandări privind protejarea și punerea în valoare a peisajului natural

- ☐ Împiedicarea defrisărilor și împădurirea versanților unde s-au făcut defrisări 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 lățimea peste 51 m; zona de protecție se măsura de la limita albiei minore) ;**
- ☐ Împiedicarea poluării cursurilor de apă și sancționarea poluatorilor ;
- ☐ Protejarea și amenajarea malurilor cursurilor de apă împotriva eroziunii și pentru prevenirea inundațiilor ;
- ☐ Protejarea vegetației mature a curților și grădinilor existente ;
- ☐ Împiedicarea depozitării necontrolate de deseuri menajere, ecologizarea zonelor afectate;

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.**

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

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate **Ministerului Culturii și Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice. .**

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

Utilizari permise :

Lucrari de utilitate publica de interes national pe baza documentatiilor specifice aprobate conform legii.

Utilizari permise cu conditii :

Toate tipurile de constructii compatibile cu specificul zonei in care sunt amplasate, cu conditia respectarii stricte a prescriptiilor continute in avizele conforme ale serviciilor administratiei publice centrale specializate, in cazul zonelor care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes national.

Orice tip de interventie la o constructie declarata monument istoric, cu conditia respectarii stricte a prescriptiilor continute in avizele conforme ale serviciilor administratiei publice centrale specializate, in cazul zonelor care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes national, declarate ca atare.

In zonele ce cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local, atat in imediata vecinatate a monumentului (in interiorul parcelei delimitate topografic) precum si in zonele de protectie stabilite, autorizarea constructiilor se face cu respectarea stricta a avizelor serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor.

Utilizari interzise :

Orice fel de constructii si amenajari care, prin functiune, configuratie arhitecturala sau mod de amplasare compromit aspectul general al zonei, distrug calitatile tesutului urban existent sau afecteaza valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia.

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

- **MONUMENTE ISTORICE clasate in LMI-2010 si/sau in RAN-2010** (prezentate in anexele nr. 4 si 5)

ZONELE DE PROTECTIE si REGLEMENTARILE SPECIFICE stabilite prin studiul istoric :

Pe teritoriul comunei CANDESTI au fost identificate o serie de **constructii cu valoare istorica si arhitecturala**, din care :

- **monumente istorice (Anexa 4 - Extras LMI si RAN);**
- **constructii si gospodarii cu arhitectura traditionala (Studiul istoric).**

Elementele care necesită protecție prin măsurile înscrise în RLU din cadrul PUG comuna **Cândești** sunt:
- **fondul tradițional construit** (cu propunerea de clasare a unor clădiri de locuit, anexe sau gospodării) în contextul păstrării **structurii actuale a țesutului urban** (cu menționarea amplasării 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).
- **peisajul natural si antropic** (drumurile de acces prin păduri de foioase, terenuri cu livezi de meri, fânețe).

Zonele de protectie (ZP) vizeaza monumentele istorice inscrise in LMI 2010 - in special a celor aflate in stare bună cât și pentru clădirile propuse a fi clasate - aceste zone fiind delimitate prin proiectarea razei de 200 m de la limitele parcelei monumentului, si conturarea acestora pe limitele cadastrale inscrise in raza de protectie mentionata. Zonele de protectie sunt reprezentate pe **Plansa nr. 3 - Reglementari urbanistice-Zonificare**.

Zona de protectie a monumentului este constituita din suprafata de teren in care actiunea factorilor naturali si antropici poate avea un impact negativ direct asupra acestuia, cu urmatoarele efecte :

- distrugerea bunurilor construite ce constituie elementul de patrimoniu;
- degradarea peisajului inconjurator;
- impiedicarea perceperii bunului.

In cazul de față, **Zonele de protecție** vor include parcelele si căile de acces din care monumentul este perceput, in așa fel încât sa nu fie alterate perspectivele majore către monument.

In cazul **bisericilor - monument istoric** situate in spatiu comun cu cimitirul, **zona de protectie se va raporta la imprejmuirea comuna inclusiv cimitirul** care cuprinde anumite monumente funerare avand calitate estetica, in afara celei memoriale.

Unele dintre **troițe / cruci de piatră sau de lemn** aflate la intersecție de drumuri vor trebui restaurate ,chiar dacă sunt datate la inceput 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.

Sunt delimitate **Zonele de protecție (ZP)** pentru monumentele încă existente, cuprinse în LMI 2010, cât și pentru propunerile de clasare, iar satele componente ale comunei - satele aflate pe pantele dealurilor vor trebui să fie protejate în special ca imagine-peisaj, prin prevederile din RLU în privința tipologiei de clădiri noi ce pot fi construite, a materialelor utilizate pentru construcții și a culorilor permise pentru finisaje (atât la fațade, la învelitori, cât și la elementele despărțitoare - garduri).

Sunt interzise atât materialele nocive (ex.-azbociment, încă prezent la învelitori, deși 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 - pentru învelitori).

De asemenea, se vor respecta indicatori urbanistici (POT și CUT), care să nu conducă la o aglomerarea clădirilor pe parcele, având în vedere specificul zonelor de deal - "cu clădiri risipite", sau ocuparea optimă, cu o clădire principală și o anexă, în cadrul parcelelor de mai mici dimensiuni, dispuse în lungul drumului principal.

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.

ZP – REGLEMENTARI SPECIFICE STABILITE PRIN PUG PENTRU TOATE ZONELE DE PROTECȚIE :

Funcțiuni admise: locuire și anexe ale locuinței, servicii publice de interes general, posibile extinderi controlate, agro-turism, mic comerț, servicii și activități meșteșugărești în unități mici, 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, servicii-unități mari, construcții provizorii de tip chioșc;

Condiționare la autorizare: Aviz D.J.C.

- Regim de aliniere, mod de amplasare pe parcelă : în concordanță cu alinierea dominantă a construcțiilor existente în zona, sau mai retras; păstrarea structurii actuale a țesutului urban specific zonei.

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

- Module volumetriche maxime : 12 x 18

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

- Acoperișurile : în patru ape

- Învelitoare : tablă de zinc sau țiglă ceramică (olane).

- 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 parcelelor.

CONFORM CU ORIGINALUL

● SITURI ARHEOLOGICE clasate în LMI-2010 și/sau în RAN-2010 (Anexa nr. 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 Plopului"** - locuire civilă / asezare Sat CÂNDEȘTI-VALE, la jumătatea drumului spre satul Căndești Deal, pe o terasă situată la și la 2 km V de Căndești 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 ;

Recomandări:

- 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 Domneasca"-Targoviste.
- Orică 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 Domneasca"-Targoviste
- Se recomandă autorităților să interzică dislocarea crucilor de pe movilele unde acestea încă sunt prezente, iar cele cazute sau scoase intenționat, să fie repute în poziția inițială.

BAZA LEGALA :

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

TITLUL I - Dispoziții generale

ART. 2 - (1) Monumentele istorice fac parte integrantă din patrimoniul cultural național și sunt protejate prin lege.

(2) Activitățile și măsurile de protecție a monumentelor istorice se realizează în interes public. În condițiile prezentei legi intervențiile asupra monumentelor istorice pot constitui cauză de utilitate publică.

(3) În sensul prezentei legi, prin protecție se înțelege ansamblul de măsuri cu caracter științific, juridic, administrativ, financiar, fiscal și tehnic menite să asigure identificarea, cercetarea, inventarierea, clasarea, evidența, conservarea, inclusiv paza și întreținerea, consolidarea, restaurarea, punerea în valoare a monumentelor istorice și integrarea lor social-economică și culturală în viața colectivităților locale.

(4) Pentru protecția monumentelor istorice se stabilesc prin lege măsuri stimulative cu caracter economic sau de altă natură.

(5) Asupra monumentelor istorice se pot aplica servituți de utilitate publică instituite potrivit legii.

ART. 3 - Conform prezentei legi se stabilesc următoarele categorii de monumente istorice, bunuri imobile situate supradetran, subteran și subacvatic:

a) monument - construcție sau parte de construcție, împreună cu instalațiile, componentele artistice, elementele de mobilare interioară sau exterioară care fac parte integrantă din acestea, precum și lucrări artistice comemorative, funerare, de for public, împreună cu terenul aferent delimitat topografic, care constituie mărturie cultural-istorică semnificativă din punct de vedere arhitectural, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic;

b) ansamblu - grup coerent din punct de vedere cultural, istoric, arhitectural, urbanistic ori muzeistic de construcții urbane sau rurale care împreună cu terenul aferent formează o unitate delimitată topografic ce constituie o mărturie cultural-istorică semnificativă din punct de vedere arhitectural, urbanistic, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic;

c) sit - teren delimitat topografic cuprinzând acele creații umane în cadru natural care sunt mărturie cultural-istorică semnificativă din punct de vedere arhitectural, urbanistic, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific, tehnic sau al peisajului cultural.

TITLUL II - Protecția monumentelor istorice**CAP. 1** Monumentele istorice

ART. 8 - (1) Monumentele istorice se clasează astfel:

a) în grupa A - monumentele istorice de valoare națională și universală;

CONFIRM CU ORIGINALUL

b) în grupa B - monumentele istorice reprezentative pentru patrimoniul cultural local.

(2) Clasarea monumentelor istorice în grupe se face prin ordin al ministrului culturii și cultelor, la propunerea Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice, conform procedurii de clasare prevăzute de prezenta lege.

(3) Monumentele istorice clasate în grupele prevăzute la alin. (1) și zonele de protecție a acestora, aflate în proprietate publică, pot fi declarate, potrivit legii, de interes public național sau local, după caz, prin hotărâre a Guvernului inițiată de Ministerul Culturii și Cultelor, respectiv prin hotărâre a consiliilor locale, județene sau a Consiliului General al Municipiului București, cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor.

ART. 9 - (1) Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, delimitată pe baza reperelor topografice, geografice sau urbanistice, în funcție de trama stradală, relief și caracteristicile monumentului istoric, după caz, prin care se asigură conservarea integrată și punerea în valoare a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.

(2) Delimitarea și instituirea zonei de protecție se realizează, simultan cu clasarea bunului imobil ca monument istoric, în condițiile legii.

(3) Autoritățile publice locale competente vor include în planurile urbanistice și în regulamentele aferente zonele de protecție delimitate conform alin. (2).

(4) În zona de protecție pot fi instituite servituți de utilitate publică și reglementări speciale de construire prin planurile și regulamentele de urbanism aprobate și avizate conform legii.

(5) În zonele de protecție a monumentelor istorice care sunt lăcașuri de cult este interzisă desfășurarea în aer liber, în perioada în care în cadrul acestora se desfășoară serviciu religios, a unor manifestări care, prin poluarea sonoră sau vizuală pe care o produc, pot impiedica asupra desfășurării serviciului religios.

(6) Prin excepție, se pot organiza manifestări de genul celor prevăzute la alin. (5), cu acordul autorității religioase care administrează lăcașul, în condiții care să nu impiedice asupra desfășurării serviciului religios.

ART. 10 - (1) Monumentele istorice sunt protejate indiferent de regimul lor de proprietate sau de starea lor de conservare.

(2) Protejarea monumentelor istorice este parte componentă a strategiilor de dezvoltare durabilă economico-socială, turistică, urbanistică și de amenajare a teritoriului, la nivel național și local.

(3) Exproprierea pentru cauză de utilitate publică a monumentelor istorice și a zonelor de protecție a acestora sau instituirea unor servituți poate fi inițiată și aplicată numai cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor.

(4) Aplicarea de servituți care au drept consecință desființarea, distrugerea parțială sau degradarea monumentelor istorice și a zonelor lor de protecție este interzisă.

ART. 11 - (1) Orice intervenție asupra monumentelor istorice și asupra imobilelor din zona lor de protecție, precum și orice modificare a situației juridice a monumentelor istorice se fac numai în condițiile stabilite prin prezenta lege.

(2) Desființarea, distrugerea parțială sau totală, protejarea, precum și degradarea monumentelor istorice sunt interzise și se sancționează conform legii.

CAP. 2 Atribuțiile autorităților administrației publice locale

ART. 45 - (1) În vederea protejării monumentelor istorice și a respectării prevederilor legale în acest domeniu autoritățile administrației publice locale au următoarele atribuții:

a) cooperează cu organismele de specialitate și cu instituțiile publice cu responsabilități în domeniul protejării monumentelor istorice și asigură punerea în aplicare și respectarea deciziilor acestora;

b) asigură protejarea monumentelor istorice clasate, aflate în domeniul public sau privat al municipiului, respectiv orașului sau comunei, precum și a celor abandonate sau aflate în litigiu, alocând resurse financiare în acest scop;

c) cooperează cu ceilalți proprietari sau administratori de monumente istorice;

d) se pot asocia între ele, precum și cu persoane fizice sau juridice pentru realizarea unor lucrări de protejare a monumentelor istorice și pot înființa în acest scop instituții și servicii publice de interes local;

e) participă la finanțarea lucrărilor de protejare a monumentelor istorice, prevăzând distinct sumele necesare în acest scop în bugetele pe care le administrează;

f) cuprind în programele de dezvoltare economico-socială și urbanistică, respectiv de amenajare a teritoriului, obiective specifice privind protejarea monumentelor istorice, elaborează, actualizează și aprobă documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism privind monumentele istorice sau zonele protejate care conțin monumente istorice;

g) iau măsurile tehnice și administrative necesare în vederea prevenirii degradării monumentelor istorice;

h) includ în structura aparatului propriu compartimente specializate sau, după caz, posturi ori sarcini de serviciu precise în domeniul protejării monumentelor istorice;

i) elaborează planurile anuale de gestiune și protecție a monumentelor istorice de pe teritoriul unității administrativ-teritoriale care sunt înscrise în Lista Patrimoniului Mondial și asigură monitorizarea acestora prin personalul propriu.

(2) Autoritățile administrației publice locale au obligația să realizeze studiile de fundamentare, delimitare și instituire a zonelor de protecție a monumentelor istorice, folosind numai personal de specialitate atestat.

ART. 46 - (1) Pentru protejarea monumentelor istorice din unitățile administrativ-teritoriale de competență **consiliile locale** au următoarele atribuții:

a) colaborează cu direcția pentru cultură, culte și patrimoniul cultural național județeană, respectiv a municipiului București, furnizând acesteia toate informațiile actualizate din domeniul protejării monumentelor istorice;

b) în vederea întocmirii sau modificării planurilor urbanistice generale sau a planurilor urbanistice zonale ale localităților, asigură elaborarea documentației pentru delimitarea zonelor de protecție a monumentelor istorice;

c) prevăd, în termen de 12 luni de la clasarea monumentelor istorice, fondurile bugetare necesare pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului și a regulamentelor aferente;

d) elaborează regulamentele de urbanism pentru zonele de protecție a monumentelor istorice și pentru zonele construite protejate și le aprobă numai pe baza și în condițiile avizului Ministerului Culturii și Cultelor sau al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, după caz;

e) elaborează sau, după caz, aprobă programe ori măsuri administrative, bugetare sau fiscale speciale de prevenire a degradării monumentelor istorice și a zonelor protejate din municipiul, orașul sau comuna respectivă, cu respectarea avizului Ministerului Culturii și Cultelor sau al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, după caz;

f) la solicitarea direcției pentru cultură, culte și patrimoniul cultural național județene, respectiv a municipiului București, împreună cu organele de poliție, interzic circulația vehiculelor grele și transportul de materiale explozive în zona de protecție a monumentelor istorice;

g) colaborează cu compartimentele specializate ale altor autorități ale administrației publice locale în cazul în care monumentele istorice și zonele de protecție a acestora se află pe teritoriul mai multor unități administrativ-teritoriale.

(2) La data emiterii autorizațiilor de construcție sau de desființare, pentru lucrări ce urmează a se executa la monumente istorice, în zonele de protecție a acestora sau în zonele construite protejate, autoritățile emitente ale autorizațiilor transmit copii ale acestor documente serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor.

ART. 47 - Primarul are următoarele atribuții specifice:

a) verifică existența tuturor avizelor de specialitate în domeniul monumentelor istorice și conformitatea autorizației cu prevederile acestora, precum și îndeplinirea dispozițiilor cuprinse în Obligația privind folosința monumentului istoric, conform prevederilor legale, asigură menționarea în autorizație a tuturor condițiilor conținute în avize la autorizarea lucrărilor **asupra monumentelor istorice și asupra imobilelor situate în zona lor de protecție**, respectiv la eliberarea pentru acestea a autorizației de funcționare;

b) ia măsuri pentru autorizarea cu prioritate a documentațiilor tehnice care se referă la intervenții asupra monumentelor istorice;

c) dispune oprirea oricăror lucrări de construire sau de desființare în situația descoperirii de vestigii arheologice, hotărăște și, după caz, organizează paza acestora și anunță în cel mai scurt timp direcția pentru cultură, culte și patrimoniul cultural național județeană, respectiv a municipiului București;

d) asigură prin aportul propriu de specialitate și în colaborare cu direcția pentru cultură, culte și patrimoniul cultural național județeană, respectiv a municipiului București, aplicarea însemnelor distinctive și a siglelor de monumente istorice și controlează întreținerea lor de către proprietar;

e) asigură paza și protecția monumentelor istorice aflate în domeniul public și privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale, precum și ale monumentelor istorice abandonate sau aflate în litigiu, semnalând de urgență direcției pentru cultură, culte și patrimoniul cultural național județene, respectiv a municipiului București, orice caz de nerespectare a legii;

f) asigură efectuarea, împreună cu serviciile publice de pompieri, de acțiuni de prevenire și stingere a incendiilor la monumente istorice.

TITLUL VII - Dispozitii tranzitorii si finale

CONFORTUL SI
ORIGINALITATEA

ART. 59 - Până la instituirea zonei de protecție a fiecărui monument istoric potrivit art. 9 se consideră zonă de protecție suprafața delimitată cu o rază de 100 m în localități urbane, 200 m în localități rurale și 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară, de jur-împrejurul monumentului istoric.

■ **LEGEA nr. 120/ 04.05.2006 a monumentelor de for public**

Art. 2. - (1) În sensul prezentei legi, **monumentele de for public** sunt bunuri imobile, lucrări de artă plastică, artă monumentală, construcții sau amenajări neutilitare, având caracter decorativ, comemorativ și de semnal, amplasate în spații publice, într-o zonă de protecție, pe terenuri aflate în domeniul public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale.

(2) Monumentele de for public pot fi clasate ca monumente istorice, urmând regimul juridic general stabilit pentru acestea.

Art. 5. - Amplasarea monumentelor de for public se va realiza cu respectarea tuturor prevederilor legale în vigoare privind urbanismul și autorizarea executării lucrărilor de construcții, precum și cu avizul privind concepția artistică a monumentului de for public, emis de Ministerul Culturii și Cultelor sau, după caz, de serviciile deconcentrate ale acestuia, în baza analizei realizate de Comisia Națională pentru Monumentele de For Public, respectiv de comisiile zonale pentru monumentele de for public.

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.

"Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice".

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, mlăștinire)), 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 impuse 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 **zona 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 usoare ;

- nu se vor executa lucrari de sapatura de anvergura pe versant (santuri adanci, platforme, taluze verticale, umpluturi etc);
- se vor executa numai sapaturi locale pentru fundatii izolate sau ziduri de sprijin care vor fi betonate imediat ce s-a terminat sapatura;
- se vor lua masuri pentru a preintâmpina patrunderea apei in sapatura;
- se vor dirija apele din precipitatii prin rigole bine dimensionate si dirijate astfel incât sa nu produca eroziuni;
- se vor planta arbori la o distanta corespunzatoare fata de constructiile ce urmeaza a se executa.

Pentru zonele afectate de fenomene de instabilitate si cele improprii de construit se va avea in vedere impadurirea lor.

In toate zonele cu riscuri naturale previzibile se instituie interdictia temporara de construire pana la eliminarea cauzelor ce au generat-o.

Utilizari permise :

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

Utilizari permise cu conditii :

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

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

Utilizari interzise :

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

5.2. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile situate in zone expuse la riscuri tehnologice se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 11 din RGU.

"Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora."

Teritoriul administrativ al comunei **CANDESTI** este afectat, in anumite sectoare, de prezenta unor echipamente tehnice si tehnologice, sau a unor obiective economice (unitati de productie depozitare si transport) echipamente tehnico-edilitare, existente sau propuse, cu potential de risc antropoc, pentru care se instituie zone de protectie si de siguranta specifice, pe baza normelor departamentale specifice emise de autoritatile competente, cu respectarea prevederilor legislatiei in vigoare, astfel :

- Linii electrice aeriene de medie tensiune (LEA 15 kv - 20 kV), ale caror **zone de protectie si zone de siguranta**, ce coincid culoarelor de trecere de **24 m** (conform "Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice" aprobata prin **Ordinul 4/2007** al ANRE, modificata si completata prin **Ordinul 49/2007** al ANRE), se constituie in **servituti de utilitate publica pentru echipamente de interes general** si greveaza asupra dreptului de proprietate, limitand posibilitatea de construire pe suprafetele 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 și modificată prin Ordinul 49/2007 al ANRE**), față de liniile electrice aeriene trebuie respectate zonele de protecție și siguranță în scopul funcționării LEA - în condiții de siguranță, precum și a protejării vieții oamenilor și a bunurilor materiale.

Mărimea acestor zone este :

- culoar de 24 m pentru LEA 20 KV
- culoar de 37 m pentru LEA 110 KV
- distanță de 20 m față de PT-uri

Distanță minimă de siguranță cu interdicția de construire este de :

- 3 m de la conductorul extrem al LEA 20 KV
- 1 m de la stâlpii LEA 0,4 KV
- 0,6 m de la LES 20 KV la fundația clădirilor
- 20 m față de posturile de transformare.

CONFORM CU ORIGINALUL



Nu se vor monta în aceleași tranșee de cabluri electrice de medie tensiune (20KV și 6KV) sau cabluri electrice de joasă tensiune (0,4KV), alte tipuri de utilități constând din cabluri pentru curenti slabi, cabluri T.V., cabluri de telefonie, conducte magistrale de gaze, conducte de distribuție gaze.

La delimitarea zonelor de protecție și a zonelor de siguranță ale capacităților energetice se va lua în considerare complexul de factori naturali, economici și sociali ai zonei și caracteristicile acestora, astfel încât coexistența ansamblului să asigure funcționarea normală a capacităților energetice, evitarea punerii în pericol a persoanelor, a bunurilor și a mediului.

Prin delimitarea **zonelor de protecție** ale capacităților energetice se asigură:

exploatarea corespunzătoare a capacităților energetice, mentenanța capacităților energetice, minimizarea expunerii capacităților energetice la : riscuri tehnologice, riscuri rezultate ca urmare a unor activități umane, riscuri naturale.

Prin delimitarea **zonelor de siguranță** ale capacităților energetice se urmărește minimizarea riscurilor pentru siguranța persoanelor și a bunurilor din apropierea capacității energetice.

● 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**, în "**NORME TEHNICE pentru proiectarea și executia conductelor de transport gaze naturale**", aprobate prin **Ordinul președintelui ANRE nr. 118/2013**, respectiv în "**NORMA TEHNICA pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale - NTPEE-2008 din 05.02.2009**" aprobată prin **O. nr. 5 / 2009 al Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei**, 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, condițiile și permisiunile referitoare la zonele de protecție și de siguranță.

Zona de protecție : - 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 - 20 m (de o parte și de alta a axei conductei)

Pe distanța de 20 m, de fiecare parte a conductei nu poate fi construită nici un fel de clădire care adăpostește persoane.

În vecinătatea zonei de siguranță, la distanța minimă de 20 m de o parte și de alta, sunt admise locuințe individuale și colective, construcții industriale, sociale și administrative cu până la 3 etaje inclusiv, dacă UCL-ul cuprinde maxim 45 de clădiri. (UCL= unitate clasă de locație = suprafața de teren de 200 m adâncime și 1600 m lungime, de fiecare parte a axei conductei)

Zona de siguranță - 200 m (de o parte și de alta a axei conductei)

Dacă în UCL există peste 45 de clădiri, sau clădiri cu mai mult de 3 etaje, distanța minimă va fi de 200 m

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

Pentru SRM, distanta minima dintre imprejmuire si constructiile invecinate este de 20 m, pentru cladiri cu pana la 3 etaje inclusiv.

Utilizari permise :

In zonele expuse la riscuri tehnologice si in zonele de servitute a echipamentelor tehnico-edilitare, evidentiata in **Plansa nr. 3 - "Reglementari urbanistice - Zonificare"**, sunt permise orice fel de constructii si amenajari care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice si limitarea efectelor acestora (lucrari de consolidare a malurilor la exploatarile de suprafata a resurselor minerale, lucrari de marcare si reperare a retelelor de conducte si cabluri, accese pentru interventie rapida in caz de incendii sau explozii, etc.).

Utilizari permise cu conditii :

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

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

Utilizari interzise :

Toate tipurile de constructii amplasate in zonele de protectie stabilite prin alte norme decat cele sanitare si de protectia mediului, in zonele cu servituti legal instituite pentru lucrarile publice generatoare de riscuri tehnologice, in vecinatatea depozitelor de combustibil si materiale explozive, etc.

5.3. Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice, se conformeaza prevederilor art. 12 din RGU.

"Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului energiei, ministrului agriculturii și dezvoltării rurale, ministrului mediului, apelor și pădurilor, ministrului sănătății, ministrului dezvoltării regionale și administrației publice, ministrului apărării naționale și ministrului afacerilor interne"

5.4. In vederea asigurarii cu echipamente tehnico-edilitare corespunzatoare, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile art. 13 din RGU.

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

"Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați."

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

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

Pe terenurile asupra carora s-a instituit servitute de utilitate publica (protectia sanitara a surselor, lucrarilor de captare, retelelor, constructiilor si instalatiilor de alimentare cu apa potabila, a statiilor de epurare etc.), construirea se face in conditiile respectarii prevederilor **art. 16 din RGU.**

Utilizari permise :

Orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare, sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare asigurate de administratia publica, de investitorii interesati sau care beneficiaza de surse de finantare atrase potrivit legii.

Utilizari permise cu conditii :

Constructiile vor fi executate dupa stabilirea, prin contract prealabil, a obligatiei efectuarii lucrarilor de echipare edilitara aferente (in parte sau total), de catre investitorii interesati.

Utilizari interzise :

Orice constructii care, prin dimensiuni, destinatie si amplasare fata de zonele cu echipare tehnico-edilitara asigurata (acoperire sub aspect teritorial si capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesati.

5.5. In privinta compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii constructiilor se face, conform prevederilor art. 14 din RGU.

"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.

Condițiile de amplasare a construcțiilor in functie de destinația acestora in cadrul localității sunt prevazute in **Anexa 1 la RGU."**

5.6. Procentul de ocupare a terenului se va inscrie in prevederile 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."**

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.

5.7. Autorizarea executării lucrarilor de utilitate publica si a constructiilor de orice fel pe terenurile pe care este instituita servitutea de utilitate publica, se face in condițiile respectării prevederilor art. 16 din RGU .

"Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii".

Sunt de utilitate publica lucrarile de interes national sau local privind : prospectiunile si explorările geologice, extractia si prelucrarea substantelor minerale utile, instalatii pentru producerea energiei electrice, caile de comunicatie, deschiderea, alinierea si largirea strazilor, sistemele de alimentare si transport energie electrica, telecomunicatii, petrol si gaze, termoficare, apa, canalizare, instalatii pentru protectia mediului, indiguiri si regularizari de cursuri de apa, lacuri de acumulare pentru surse de apa si atenuarea viiturilor, statii hidrometeorologice, seismice, sisteme de avertizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase si de combatere a eroziunii de adancime, cladirile si terenurile necesare constructiilor de locuinte sociale si altor obiective sociale, de invatamant, sanatate, cultura, sport, protectie si asistenta sociala, administratie publica si pentru autoritatile judecatoresti, salvare, pompieri, apararea tarii, ordine publica si siguranta nationala, protejarea si punerea in valoare a monumentelor, ansamblurilor si siturilor istorice, precum si a parcurilor nationale, rezervatiilor naturale si stiintifice, a monumentelor naturii, prevenirea si inlaturarea dezastrelor naturale (cutremure, inundatii, alunecari de teren).

Utilitatea publica se declara in conformitate cu prevederile legii. Declararea utilitatii publice se face numai dupa efectuarea unei cercetari prealabile si conditionat de inscrierea lucrarii in planurile urbanistice si de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii, pentru localitati sau zone unde se intentioneaza executarea ei.

Lucrarile de utilitate publica se executa pe terenuri aflate in proprietatea statului, a unitatii administrative teritoriale, sau pe terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice, cu schimbarea functiunii si afectarea valorii terenurilor, necesitand, dupa caz, exproprierea sau instituirea unor servituti de utilitate publica.

Delimitarea terenurilor necesare se stabileste prin documentatiile tehnice si studiile de fezabilitate, iar autorizarea executării lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

Folosirea temporara sau definitiva si scoaterea temporara sau definitiva a terenurilor din circuitul agricol si silvic se fac in conformitate cu prevederile legale.

Utilizari permise :

Toate categoriile de lucrari de utilitate publica cuprinse in documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

Utilizari permise cu conditii :

Constructiile cu durata limitata de existenta (provizorii).

Utilizari interzise :

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

III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Conform art. 17 din RGU autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale cu respectarea prevederilor **Anexei nr. 3** din RGU.

6.1.1. Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se face, in conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice, in vederea indeplinirii urmatoarelor cerinte :

- asigurarea insoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spatiile inchise (confort psihologic)
- asigurarea unor cerinte specifice legate de functiunea cladirii, la alegerea amplasamentului si stabilirea conditiilor de construire (retrageri si orientare pentru lacase de cult, terenuri de sport, constructii pentru invatamant si sanatate).

Insorirea 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.

Iluminatul 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

Condițiile de amplasare a construcțiilor fata de drumurile publice se stabilesc conform prevederilor art. 18 din RGU, cu respectarea prevederilor OUG nr. 43 / 1997 privind regimul drumurilor, OUG nr. 7 / 30.01.2010, Legii nr. 198 din 9.06.2015, precum și a normelor tehnice cuprinse în Ordinele ministrului transporturilor nr. 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50 / 1998.

6.2.1. Conform art. 18 din RGU :

"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, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare : magazine, restaurante etc.);
- 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.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege **ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție**.

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

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 nefamilisti, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană".

6.2.2. Conform OUG nr. 43 / 1997, republicata, actualizată :

"**ART. 3 - Din punct de vedere al destinației drumurile se împart în :**

a) Drumuri publice - drumuri de utilitate publică și/sau de interes public destinate circulației rutiere și pietonale, în scopul satisfacerii cerințelor generale de transport ale economiei, ale populației și de apărare a țării ; 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, petroliere, 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 clasifica 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. 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, plantății 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**.

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.

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

- a) neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător ;
- b) executarea de construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzapezirea 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. 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.

(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."

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 :

Latimea platformei :

7 m-12 m la drumurile cu două benzi de circulație și 5 m la drumurile cu o bandă de circulație

Latimea părții carosabile :

5,50 m-7 m la drumuri cu două benzi de circulație și 4 m la drumurile cu o bandă de circulație .

Principalele cai de comunicație rutieră pe teritoriul UAT CANDESTI :

DRUMURI JUDEȚENE :

DJ 702 : BOTEȘTI (Jud. Argeș) - **Candesti Deal** - **CANDESTI-VALE (DJ 702B)** ;

DJ 702B : Gemenea (DN 72A) - **CANDESTI-VALE** - Aninosani - Dragodanesti - Priboiu - TATARANI - Caprioru - MANESTI - Dragaesti-Pamanteni - Decindeni - Rancaciov - Ungureni - LUCIENI - RACIU - Suta Seaca (DN 72) ;

DJ 702L : **Candesti Deal (DJ 702)** - Scheiu de Sus - Scheiu de Jos - Telești - LUDESTI (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.

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, titei 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.

Utilizări 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.

6.4. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Pozitia constructiilor in raport cu drumurile si spatiile publice reprezinta un element determinant al morfologiei urbane. Amplasarea constructiilor noi fata de aliniament se face de regula cu respectarea configuratiei arhitecturale existente, conform prevederilor **art. 23 din RGU**.

"Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
- b) retragerea construcțiilor față de 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 de la prevederile anterioare construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public."

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

la aliniament, (frontul construit existent se confunda cu linia de demarcație a proprietăților către strada) - 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 ;
- largirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei) ;
- respectarea distanțelor de protecție la drumurile publice ;
- facilitarea creerii de pietoni sau degajamente în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă ;
- obținerea latimii minime a frontului la strada ;
- protecția contra zgomotului și nocivităților .

6.4.2. Alinierea fatadelor poate coincide cu aliniamentul stradal, ori poate constitui o linie retrasă, paralelă sau neparalelă cu acesta.

În cazul zonelor construite compact, construcțiile noi vor fi amplasate la aliniamentul construcțiilor 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.

6.5. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

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

"Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil ;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri."

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.

6.5.1. 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 impuse față de limitele laterale și posterioare ale acesteia.

6.5.2. 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 tradiția zonei.

6.5.3. În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate : în regim închis (înșiruite, 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).

6.5.4. 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.

6.5.5. Distanța minimă admisă de **Codul Civil** între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății învecinate, îngrădită sau nu este de **2,00 m (Art. 615, alin. 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" ; alin. 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 1 metru" ; alin. 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")**.

6.5.6. 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 obstructionate 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**.

"Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora."

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 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 ;
- accesele dimensionate 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
- accesele directe 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.

Utilizări permise

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

Utilizări permise cu condiții

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

Utilizări interzise

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

7.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR 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**.

"Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare."

7.2.1. Accesele pietonale trebuiesc reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajarilor necesare deplinerii sigurante a deplasarii, indeosebi in relatie cu circulatia vehiculelor de orice categorie.

Utilizari permise

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

Utilizari permise cu conditii

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

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietati private (servitute de trecere) ;
- accese pietonale admise prin reglementari orare, de flux sau in functie de alte conditii.

Utilizari interzise

Se interzice autorizarea constructiilor pentru care nu sunt prevazute accesele pietonale.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

8.1. RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARA EXISTENTE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, conform **art. 27** din **RGU**.

"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.

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare."

8.2. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

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

"Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar."

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

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

8.3. AMPLASAREA LUCRARILOR EDILITARE IN ZONA DRUMURILOR

Autorizarea lucrarilor tehnico-edilitare in zona drumurilor se face cu respectarea conditiilor de amplasare cuprinse in "**Normele tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatilor urbane si rurale**" aprobate prin **Ordinul ministrului transporturilor nr. 47/1998**.

8.3.1 Conditii de amplasare a lucrarilor edilitare subterane in zona strazilor

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

- instalatiile necesare functionarii drumului - canalizarea pluviala si drenajele, iluminatul public, semnalizarile luminoase rutiere, stalpii pentru telecomunicatii ;
- instalatiile edilitare necesare functionarii ansamblului nou creat (locuinte si functiuni complementare), posturi de transformare, camine si aerisiri, hidranti, guri de scurgere.

Amplasarea retelelor edilitare subterane, se face de regula in afara partii carosabile a strazilor. Daca acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, retelele se pot amplasa si in partea carosabila, cu urmatoarea ordine de prioritate : canalizare ape pluviale, canalizare ape menajere, alimentare cu apa, gaze naturale, telecomunicatii, alte retele ;

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

8.3.2 Conditii de amplasare a stalpilor pentru instalatii in zona strazilor

Amplasarea instalatiilor in zona drumurilor trebuie sa respecte prevederile stabilite de regimul juridic al drumurilor (**Ordonanta Guvenului nr. 43/1997** privind regimul drumurilor, cu modificarile si completarile ulterioare .

8.4. PROPRIETATEA PUBLICA ASUPRA RETELELOR EDILITARE

Conform **art. 29** din **RGU**, retelele edilitare publice, idiferent de modul de finantare, apartin proprietatii publice a statului sau a unitatii administrativ-teritoriale, dupa 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.

Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică."

8.4.1 Lucrarile de racordare si bransare la retelele 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 retelelor edilitare publice existente, precum si executarea drumurilor de acces se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local. Prevederile **art. 29** din **RGU** privind proprietatea publica asupra retelelor edilitare, indiferent de modul de finantare, vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligatiile partilor.

8.4.3 Fac exceptie de la prevederile **alin. (1)** al **art. 29** din **RGU**, retelele edilitare si drumurile situate pe parcelele proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice, aflate in serviciul exclusiv al acestora, asigurand legatura de la punctul de racordare cu retelele si drumurile publice si pana la bransamentele si racordurile la cladirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privata daca sunt finantate in totalitate de 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 **HG nr. 930 / 11.08.2005** pentru aprobarea **Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica :**

"**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 tereniul 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 emergențe 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 îmbutelire 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 îmbutelire 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 reprezinta o instalatie locala de aprovizionare cu apa, individuala sau publica, instalatie din care apa este consumata prin extractie direct din sursa.

Realizarea acestor constructii trebuie sa respecte prevederile Cap. III - "Norme de igienă pentru fântâni publice și individuale folosite la aprovizionarea cu apă de băut" din "Norme de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei" aprobate prin Ordinul Ministerului Sanatatii 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 si agricole, alte ape uzate, ape meteorice) vor fi asigurate de administratia publica locala si de agentii economici, care sunt obligati sa ia masuri de prevenire si limitare a impactului asupra mediului al substantelor si deseurilor periculoase de orice natura. Aceste activitati se subordoneaza prevederilor cuprinse in **Cap. IV - "Norme de igiena referitoare la colectarea si indepartarea apelor uzate si a apelor meteorice"** din "**Norme de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei**" aprobate prin **Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119 / 04.02.2014** si dispozitiilor din **OUG nr. 195 / 2005 privind protectia mediului, aprobata 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 raspândirea 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 buna 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 buna stare de funcționare; vidanjul se va descarca 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.

"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.

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

- front la stradă de minimum **8 m** pentru clădiri înșiruite și de minimum **12 m** pentru clădiri izolate sau cuplate ;
- suprafața minimă a parcelei de **150 mp** pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum **200 mp** pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate ;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

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

Terenul afectat unei parcelări comportă parti comune (strazi, spatii publice, rețele tehnico-edilitare) și loturi - parti private aparținând unor proprietari diferiți.

Construibilitatea reprezintă calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atribuțiile 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 administratia financiara, cadastru, notar public) decat însoțite de certificatul de urbanism emis de autoritatea publica locala competenta.

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 (însușită de autoritatea publica locala, 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 influenteaza dimensiunile parcelelor sunt : conditiile cadrului natural, functiunea principala a zonei in care sunt situate, folosinta terenului, regimul de amplasare a constructiilor pe teren, caracteristic tesutului urban existent (specificitati legate de tipologia localitatii privind marimea, modul de dezvoltare istorica, functiuni economice dominante), accesul pe parcele (pietonal, auto, special pentru servicii si interventii), pozitia loturilor si constructiilor fata de drumuri, posibilitatile de realizare a echiparii edilitare.

9.1.4. Un teren este construibil atunci cand prin forma si dimensiunile sale, in conditiile asigurarii accesului la un drum public (direct sau prin servitute), asigurarii echiparii tehnico-edilitare necesare, respectarii retragerilor fata de aliniament si limitele laterale si posterioare (conform cu prevederile Codului Civil, cu regulile generale de protectie contra incendiilor si cu prevederile documentatiei de urbanism), este apt sa primeasca o constructie cu o configuratie functionala in acord cu destinatia sa.

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

9.1.6. Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii constructiilor cu alte destinatii decat locuinta (comert, depozitare, activitati de productie, servicii, birouri) se recomanda intocmirea unor documentatii de urbanism (PUZ cu regulament aferent si/sau PUD), avand in vedere complexitatea functionala a constructiilor si amenajarilor respective.

9.1.7. Pentru suprafetele parcelate incluse in planuri urbanistice zonale si de detaliu (PUZ, PUD) aprobate de Consiliul Local inaintea aparitiei prezentului Regulament local de urbanism, pot fi eliberate autorizatii de construire cu conditia respectarii prevederilor documentatiilor de urbanism.

9.1.8. In zonele nestructurate, pentru care s-a instituit interdictie temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism, autorizatia de construire se va elibera numai dupa elaborarea si aprobarea PUZ cu regulament aferent.

9.2. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR se supune prevederilor **art. 31** din **RGU**.

"Autorizarea constructiilor 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.

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

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

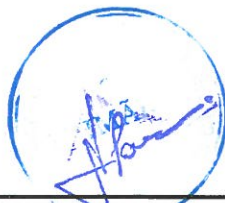
9.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR se supune prevederilor **art. 32** din **RGU**.

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

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."

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".

CONFORM CU ORIGINALUL



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**.

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

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.

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, modificată și completată prin Legea nr. 313 / 2009 și Legea nr. 47 / 2012 :

" **Spatiile 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 față de infrastructura tehnică (plantatii realizate în lungul căilor de circulație sau în jurul unor instalații cu potențial ridicat de poluare, în vederea ameliorării calității mediului și protejării infrastructurii aferente);

f) păduri de agrement (pădure sau zonă împădurită în care se realizează diferite lucrări în vederea creării unui cadru adecvat petrecerii timpului liber);

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

10.2.2. În accepțiunea RGU, spațiile verzi și plantate sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantatii de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini de flori, etc.

"Autorizarea de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform **art. 34 și Anexei nr. 6 la RGU.**"

10.2.3. 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.

10.2.4. În vecinătatea monumentelor istorice, în zonele de protecție ale acestora, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectivelor protejate. Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția protejată sub aspectul stabilității.

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

10.2.6. Potrivit prevederilor **OUG nr. 195/22.12.2005** privind protecția mediului, aprobată cu modificări și completări prin **Legea nr. 265 / 2006**, cu modificările și completările 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".

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;"

10.2.7. Conform Art. 5, 7, 8, 9, 10 din Legea nr. 24 / 2007 republicată în 2009 :

Art. 5 - "Pentru protecția și conservarea spațiilor verzi, persoanele fizice și persoanele juridice au următoarele obligații:

a) să nu arunce niciun fel de deșeurii pe teritoriul spațiilor verzi;

CONFORM CU
ORIGINALUL

- b) să respecte regulile de aparare împotriva incendiilor pe spațiile verzi;
- c) să nu producă tăieri neautorizate sau vătămări ale arborilor și arbuștilor, deteriorări ale aranjamentelor florale și ale gazonului, distrugerii ale musuroaielor naturale, cuiburilor de păsări și adăposturilor de animale, ale construcțiilor și instalațiilor utilitare și ornamentale existente pe spațiile verzi;
- d) să nu ocupe cu construcții provizorii spațiile verzi;
- e) să nu ocupe cu construcții permanente spațiile verzi;
- f) să asigure integritatea, refacerea și îngrijirea spațiilor verzi aflate în proprietatea lor;
- g) să coopereze cu autoritățile teritoriale și centrale pentru protecția mediului, cu autoritățile centrale pentru amenajarea teritoriului și cu autoritățile administrației publice locale la toate lucrările preconizate în spațiile verzi și să facă propuneri pentru îmbunătățirea amenajării acestora;
- h) să nu diminueze suprafețele spațiilor verzi."

Art. 7 - "Prin administrarea spațiilor verzi se asigură îndeplinirea următoarelor obiective:

- a) protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;
- b) menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății populației, protecției mediului și asigurării calității vieții;
- c) regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;
- d) elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;
- e) identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;
- f) extinderea suprafețelor ocupate de spații verzi, prin includerea în categoria spațiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau sociocultural.

Art. 8 - (1) Administrarea spațiilor verzi proprietate publică este exercitată de autoritățile administrației publice locale și de alte organe împuternicite în acest scop.

(2) Administrarea spațiilor verzi de pe terenurile proprietate privată este exercitată de către proprietarii acestora, cu respectarea prevederilor actelor normative în 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."

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 împrejurări:

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

b) împrejurări 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 împrejurărilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției."

Împrejurările reprezintă construcțiile sau amenajările (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 proprietățile învecinate.

- **Împrejurările la aliniament** interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile privind amplasarea și conformarea lor putând fi stabilite prin **regulamente ale administrației publice locale**.

Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de **interes public** datorită calității de participare la crearea peisajului rural, alături de construcțiile pe care le protejează, sau a caror parcelă o delimitează.

Împrejurările la aliniament vor fi de preferință transparente. Excepțiile pot fi determinate de funcțiunea clădirilor (obiective speciale, etc.) sau de modul tradițional de realizare a împrejurărilor în diferite zone geografice.

Acestea se refera la zidurile despartitoare dintre constructiile cuplate sau insiruite, precum si la conditiile in care se realizeaza imprejmirile gradinilor.

Imprejmirile realizate pe limitele laterale si posterioare ale parcelei vor fi de preferinta opace. Inaltimea minima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 2 m.

- **Imprejmirile cu caracter temporar** se aproba in cazul santierelor de constructii, al santierelor arheologice etc. Acestea vor fi realizate din materiale suficient de rezistente si bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale si vor fi vopsite in culori distincte de ale mediului ambiant.

Configuratia imprejmirilor este determinata de urmasorii **factori urbanistici** :

- pozitia pe parcela (la aliniament, laterale sau posterioare) ;
- functiunea constructiei ce este amplasata pe parcela ;
- caracteristicile cadrului natural ;
- caracteristicile cadrului construit al zonelor (tesut compact, realizate in sistemul curtilor inchise partial sau total, constructi insiruite, realizate grupat la limita parcelelor, sau izolate pe suprafetele acestora) ;
- modalitatile traditionale de construire a imprejmirilor in localitati rurale cu diverse tipologii si tendinte actuale de realizare a acestora in urma interferentelor culturale dintre civilizatia urbana, suburbana si rurala.

Elementele ce caracterizeaza imprejmirile sunt :

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

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

In zonele de protectie ale monumentelor (ZP) si in zonele protejate imprejmirile se autorizeaza in conditiile avizului organismelor teritoriale competente.

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

Aspectul imprejmirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.



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 **CANDESTI** este impartit in urmatoarele zone functionale :

L	ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP RURAL - locuinte si functiuni complementare P, P+1(2)
ZC	ZONA CENTRALA , NUCLEE CENTRALE
IS	ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL
M1	ZONA FUNCTIUNI MIXTE 1 (turism, agrement si sport, comert, servicii)
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, ZAVOAI
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 CU CLADIRI DE TIP RURAL P, P+1(2)

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, cu regim de inaltime Parter, P+1(M), P+2
subzone :

- exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare);
- predominant rezidentiala (locuinte si functiuni complementare + functiuni compatibile) in zona centrala;
- 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), P+2.

12.1.3. Functiuni complementare si compatibile admise :

pe aceeasi parcela - IS, V, TE, CRP, TH

pe parcele distincte - L (locuinte de vacanta, structuri de primire turistice), IS, V (agrement si sport) .

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

12.1.4. Utilizari permise :

12.1.4.1. In subzona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) :

Locuire, ca activitate preponderanta 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; aceste activitati se pot desfasura in cladirile principale, in conformitate cu reglementarile Consiliului Local. Ponderea spatiului destinat activitatilor compatibile cu locuirea este de maximum 30 % din suprafata desfasurata a fiecarei cladiri in parte .

12.1.4.2. In subzona predominant rezidentiala (locuinte si functiuni complementare+functiuni compatibile) :

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

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

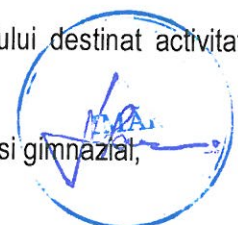
a. Functiunile complementare locuirii la nivelul zonei sunt urmatoarele :

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

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

- servicii profesionale, sociale si personale, alte tipuri de servicii ;
- locuinte de vacanta (locuire cu caracter nepermanent) ;
- structuri de primire turistice – pensiuni agroturistice integrate in zone rezidentiale ;
- activitatii economice nepoluante si care nu necesita un volum mare de transporturi, activitati mestesugaresti .

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



- depozitare accesorii necesare exploatarii terenurilor si cresterii animalelor, depozitare produse agricole proprii
- adaposturi pentru animalele proprii gospodariei ;
- parcaje si / sau garaje pentru nevoi proprii ale gospodariei ;
- platforma amenajata pentru colectarea deseurilor menajere si a gunoiului de grajd;
- ocupatii relaxante : piscina, bricolaj – in toate subzonele ;

d. Functiunile compatibile cu locuirea la nivel de parcela sunt urmatoarele :

- parcare si / sau garare (pana la maximum 5 autoturisme / parcela);
- comert, depozitare de marfuri (en gros) ;
- comert en - detail ;
- servicii de primire turistica in cladire independenta de cladirea destinata locuirii;
- activitati profesionale liberale, in conformitate cu actele normative in vigoare ;
- activitati de mica industrie, nepoluante si cu volum mic de trafic, activitati mestesugaresti ;

12.1.4.3. In subzona "terenuri agricole in intravilan rezervate pentru locuinte si functiuni complementare", constituita in momentul de fata din terenuri de folosinta agricola :

- locuinte si functiuni complementare ; functiuni compatibile cu locuirea.

12.1.4.4. In toate subzonele sunt permise activitati complementare locuirii si compatibile cu locuirea (comert, servicii, activitati productive nepoluante, turism ocazional, turism de sejur, anexe, parcaje, garaje, spatii verzi, alei pietonale, lucrari edilitare, platforme precolectare deseuri menajere).

12.1.5. Utilizari permise cu conditii :

12.1.5.1. In zona de protectie a monumentelor istorice cuprinse in LMI - 2010, sunt necesare avize sau acorduri in conditiile specificate in art. 4.7. din RLU.

12.1.5.2. 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 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor.

12.1.5.3. 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.

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

12.1.6. Interdictii temporare de construire :

12.1.6.1. In zonele cu valori de patrimoniu cultural construit listate sau identificate - pana la obtinerea avizelor legale conform, art. 4.7. din RLU.

12.1.6.2. Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, sau PUD), care sa stabileasca :

- modul de schimbare a parametrilor urbanistici (functiuni, suprafata totala de teren, suprafata de teren ocupata de functiunile de baza, suprafata de teren ocupata de functiunile complementare, volumul transporturilor, densitatea construirii) in zona functionala respectiva, in conformitate cu prevederile PUG si cu motivele care pot genera schimbarile (necesitati de modificare a tehnologiei, necesitati de protectie a mediului, necesitatea eliminarii disfunctionalitatilor urbanistice, divizari rezultate din schimbarea formei de proprietate sau alte motivatii tehnice, cerinte ale actelor normative, aparitia si amplasarea functiunilor complementare admise) ;

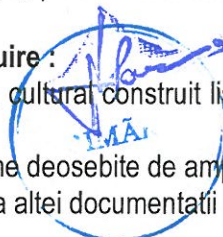
- implicatiile urbanistice ale masurilor de protectie a mediului, reglementarile de interventie pentru modificarea parametrilor urbanistici, modul de amplasare si forma generala a constructiilor, conditiile specifice de organizare a circulatiei, a retelelor edilitare si tehnologice.

Terenurile cu interdictie temporara de construire sunt cele evidentiate in planșa nr. 3 "Reglementari Urbanistice - Zonificare".

Pe langa acestea mai pot fi identificate si alte situatii deosebite in care, prin Certificatul de urbanism, se vor impune conditiile de autorizare si, eventual, necesitatea elaborarii altei documentatii de urbanism.

12.1.7. Interdictii permanente de construire :

12.1.7.1. In zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform art. 5.1. din RLU.



12.1.7.2. 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, conform **art. 5.2. din RLU.**

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

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

12.1.7.5. Este interzisa autorizarea obiectivelor poluante sau care prezinta riscuri tehnologice.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

12.1.8. Orientarea fata de punctele cardinale : conform **art. 17** si **anexa nr. 3** din **RGU** si **art. 6.1.** din **RLU.**

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

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

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

12.1.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conform **art. 18** din **RGU** si **art. 6.2** din **RLU**, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

Toate constructiile si amenajarile vor fi astfel amplasate incat sa nu afecteze buna desfasurare a circulatiei rutiere si pietonale pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

12.1.11. Amplasarea fata de aliniament : conform **art. 23** din **RGU** si **art. 6.4.** din **RLU.**

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

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

In cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul constructiilor existente. Retragerea constructiilor de la aliniament este permisa numai daca se respecta coherenta si caracterul fronturilor stradale.

In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Fac exceptie constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat.

Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile art. 23, alin. (1) si (2) din RGU, este necesara elaborarea prealabila a unui PUZ, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

12.1.12. Amplasarea in interiorul parcelei : conform **art. 24** din **RGU** si **art. 6.5.** din **RLU.**

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa aiba acces la un drum public sau privat, direct sau prin servitute. Accesul trebuie indepartat, cat mai mult posibil, de intersectii si sa fie in numar cat mai mic pe acelasi drum.

Pentru o parcela alaturata mai multor drumuri, accesul la drumul cu traficul cel mai mare poate fi interzis. In cazul drumurilor cu circulatie intensa, accesul la acestea a unei suite de parcele se poate prelua printr-un drum local.

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

12.1.14. Accese pietonale : conform art. 26 din RGU si art. 7.2. din RLU.

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

Fiecare parcela trebuie sa aiba asigurate conditii pentru accesul persoanelor din spatiul pietonal al strazii, fie direct prin aliniamentul parcelei, fie indirect prin servitute de trecere instituita asupra unor parcele vecine.

Cale pietonale sunt de mai multe feluri : trotuare pentru circulatie curenta dispuse in paralel cu carosabilul strazii, alei pietonale cu trasee independente de circulatia carosabila ce pot fi amenajate si pentru accesul ocazional si controlat al unor categorii de vehicule pentru servicii si interventii, strazi pietonale (rezervate pietonilor, de regula in zona centrala), 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 si continuitate in sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajarilor necesare deplinei sigurante a deplasarii, indeosebi in relatie cu circulatia vehiculelor de orice categorie.

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

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

12.1.15. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : conform art. 27 din RGU si art. 8.1. din RLU.

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

Daca localitatea nu dispune de retele edilitare publice, sau retelele 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 (asigurarea distantei minime de 30 m intre fantani si fose septice, etc.), precum si prevederile Codului Civil.

In momentul realizarii retelei centralizate publice beneficiarul se va obliga sa racordeze constructia la noua retea, potrivit regulilor impuse de Consiliul local.

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

In urma examinarii posibilitatilor de marire a capacitatii retelelor edilitare existente, precum si a oportunitatii extinderii acestora in unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce au fost inglobate ulterior in intravilan, autoritatile publice locale pot decide, potrivit atributiunilor legale ce le revin, modul in care vor fi realizate noile lucrari.

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

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

12.1.17. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare : conform art. 29 din RGU si 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 lucrari, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

12.1.18. Parcelarea : conform art. 30 din RGU si art. 9.1. din RLU.

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. 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.

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

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

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

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

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

Pentru realizarea unor parcelari noi, necesare amplasarii de constructii cu alte destinatii decat locuinta (comert, depozitare, activitati de productie, servicii, birouri) se recomanda intocmirea altor documentatii de urbanism (PUZ cu regulament aferent si/sau PUD), avand in vedere complexitatea functionala a acestora.

12.1.19. Inaltimea constructiilor : conform art. 31 din RGU si art. 9.2. din RLU.

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

Pentru noile constructii regimul de inaltime stabilit este **Parter, P+1+M, sau P+2 (cu studiu si aviz geotehnic)**.

In cazuri speciale inaltimea constructiilor se stabileste prin PUZ cu regulament aferent sau PUD, pe baza analizei situatiilor distincte, in corelare cu parametri care definesc conditiile concrete de constructibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent, respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistica, asigurarea functionalitatii constructiilor in concordanta cu destinatiile lor, asigurarea compatibilitatii functionale a constructiilor cu functiunea dominanta a zonei in care sunt amplasate, analiza impactului asupra sistemelor de circulatie si stationare si asupra capacitatii retelelor tehnico-edilitare din zona, respectarea cerintelor tehnice de asigurare a securitatii, stabilitatii si sigurantei in exploatare, in conformitate cu prevederile legii, pentru constructia respectiva si pentru constructiile din zona invecinata).

In zonele de protectie ale monumentelor istorice sau in zonele naturale sau construite protejate, inaltimea constructiilor va fi stabilita pe baza unor studii specifice si documentatii de urbanism.

12.1.20. Aspectul exterior al constructiilor : conform art. 32 din RGU si art. 9.3. din RLU.

Aspectul exterior al constructiilor, cu toate elementele sale definitorii apartine spatiului public.

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

12.1.21. 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 (**POT max**) ; $POT = SC / ST \times 100$;
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului (**CUT max**) ; $CUT = SD / ST$;
- Nivelul maxim de inaltime (**Nm**) ; $Nm = SD / SC = CUT / POT \times 100$.

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

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

Procentul de ocupare a terenului, este considerat **limita superioara** de ocupare a terenului. In mod practic, POT exprima cat din suprafata unei parcele este permis sa fie ocupata cu constructii, restul reprezentand spatii libere si plantate.

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 zonele cu constructii noi :

Pe parcelele cu destinatia L : $POT_{max} = 40\%$, $CUT_{max} = 1,0$, $N_{max} = 2,5$

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

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

12.1.22. Parcaje : conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU, precum 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.

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

12.1.23. Spatii verzi : conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU, precum si art. 10.2. din RLU.

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

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

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

- Necesitatea sustinerii unui cap de perspectiva cu plantatie;
- Necesitatea evidentierii si protejarii unor exemplare dendrologice deosebite prin forma, dimensiuni, specie, mod de acclimatizare care exista pe parcela;
- Necesitatea asigurarii unui anumit tip de plantatie catre strada, intre aliniamentul parcelei si cladirea principala, sau catre incintele semipublice;
- Necesitatea realizarii unor imprejurimi din material dendrofloricol;
- Necesitatea de a corecta prin plantatie anumite aspecte neplacute ale peisajului urban.

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

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

Valorile prevazute in **Anexa nr. 6** din **RGU**, privind suprafata spatiilor verzi, sunt considerate **minimale si orientative (minimum 2 mp/locuitor)**.

12.1.24. Imprejmuiri : conform **art. 35** din **RGU**, precum si **art. 10.3.** din **RLU**.

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor (**art. 12.1.20** din **RLU**)

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

Imprejmuirile la aliniament vor fi de preferinta transparente. Exceptiile pot fi determinate de functiunea cladirilor (obiective speciale, etc.) sau de modul traditional de realizare a imprejmuirilor in diferite zone geografice.

Imprejmuirile realizate pe limitele laterale si posterioare ale parcelei vor fi de preferinta opace. Inaltimea minima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 2 m.

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

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

In zonele de protectie ale monumentelor (ZP) si in zonele protejate imprejmuirile se autorizeaza in conditiile avizului organismelor teritoriale competente.

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

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





**12.2. ZC , IS - ZONA CENTRALA , INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL
 M1 - ZONA FUNCTIUNI MIXTE 1 (turism, agrement si sport, comert, servicii)**

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 **CANDESTI 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
- sanatate
- cultura si culte
- invatamant educatie
- comert, alimentatie publica
- turism
- prestari servicii
- sport, agrement, divertisment

L Zona locuinte si functiuni complementare cu cladiri P, P+1(2)

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, L

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

Pe parcele distincte - **M1** (turism, agrement, sport, comert, servicii de interes general).

12.2.3.b Functiuni interzise : I, A

CONFORM CU ORIGINALUL



CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

12.2.4. Utilizari permise :

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

12.2.4.2. Locuinte si functiuni complementare pe parcelele cu destinatia **L** in proportie de minimum 50% din Sd a fiecarei cladiri.

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

12.2.4.4. Spatii verzi, platforme gospodaresti.

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

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

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

12.2.5. Utilizari permise cu conditii :

12.2.5.1. In zona de protectie a monumentelor istorice (**ZP**), in conditiile specificate in **art. 4.7.** din **RLU**.

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

12.2.6. Interdictii temporare de construire :

12.2.6.1. In zonele cu valori de patrimoniu cultural construit listate sau identificate - pana la obtinerea avizelor legale conform, **art. 4.7.** din **RLU.**

12.2.6.2. Pe terenurile unde apar probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (**PUZ si regulament, PUD).**

12.2.7. Utilizari interzise :

12.2.7.1 Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat ;

12.2.7.2. Constructii provizorii inestetice ;

12.2.7.3. Activitati de depozitare en-gros ;

12.2.7.4. Depozitarea spre vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice ;

12.2.7.5. Activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din incintele institutiilor publice ;

12.2.7.6. Depozitare de materiale re folosibile ;

12.2.7.7. Platforme de pre colectare a deseurilor menajere ;

12.2.7.8. Orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice .

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.

12.2.8. Orientarea fata de punctele cardinale : conform **art. 17** si **anexa nr. 3** din **RGU**, cu respectarea prevederilor **art. 6.1.** din **RLU.**

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

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

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

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

12.2.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conform **art. 18** din **RGU** si **art. 6.2.** din **RLU**, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

12.2.11. Amplasarea fata de aliniament : conform **art. 23** din **RGU** si **art. 6.4.** din **RLU.**

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

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

In cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul constructiilor existente. Retragerea constructiilor de la aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Fac exceptie constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat.

Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile art. 23, alin. (1) si (2) din RGU, este necesara elaborarea prealabila a unui PUZ, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

12.2.12. Amplasarea in interiorul parcelei : conform art. 24 din RGU si art. 6.5. din RLU.

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Pentru a fi construabila, o parcela trebuie sa aiba acces la un drum public sau privat, direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor trebuie sa fie adaptate naturii si importantei functiunii pe care o servesc, sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, precum si circulatiei persoanelor cu mobilitate redusa. Ele se amenajeaza astfel incat sa impiedice cel mai mic risc posibil pentru circulatie.

Accesele trebuie indepartate, cat mai mult posibil, de intersectii si sa fie in numar cat mai mic pe acelasi drum.

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

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

Numarul si configuratia acceselor se determina conform **Anexei nr. 4** din RGU.

Caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind proiectarea si executia acestora.

12.2.14. Accese pietonale : conform art. 26 din RGU si art. 7.2. din RLU.

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

Accesele pietonale reprezinta caile de acces si circulatie pentru pietoni, conectate la un drum public, dispuse si alcatuite structural, in functie de caracterul functional si conditiile locale.

Caile pietonale sunt de mai multe feluri : trotuare pentru circulatie curenta dispuse in paralel cu carosabilul strazii, alei pietonale cu trasee independente de circulatia carosabila ce pot fi amenajate si pentru accesul ocazional si controlat al unor categorii de vehicule pentru servicii si interventii, strazi pietonale (rezervate pietonilor, de regula in zona centrala), pietoniale, pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

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

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

12.2.15. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : conform art. 27 din RGU si art. 8.1. din RLU.

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

Daca localitatea nu dispune de retele edilitare publice, sau retelele 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 (asigurarea distantei minime de 30 m intre fantani si fose septice, etc.), precum si prevederile Codului Civil.

In momentul realizarii retelei centralizate publice beneficiarul se va obliga sa racordeze constructia la noua retea, potrivit regulilor impuse de Consiliul local.

12.2.16. Realizarea de rețele tehnico-edilitare : conform art. 28 din RGU si art. 8.2. din RLU.

In urma examinarii posibilitatilor de marire a capacitatii retelelor edilitare existente, precum si a oportunitatii extinderii acestora in unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce au fost inglobate ulterior in intravilan, autoritatile publice locale pot decide, potrivit atributiunilor legale ce le revin, modul in care vor fi realizate noile lucrari.

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

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

12.2.17. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare : conform art. 29 din RGU si 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 lucrari, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor**12.2.18. 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.

12.2.19. Inaltimea constructiilor : conform art. 31 din RGU si art. 9.2. din RLU.

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

Pentru noile constructii regimul de inaltime stabilit este **Parter, P+1+M, sau P+2 (cu studiu si aviz geotehnic)**.

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

In zonele de protectie ale monumentelor istorice sau in zonele naturale sau construite protejate, inaltimea constructiilor va fi stabilita pe baza unor studii specifice si documentatii de urbanism.

12.2.20. Aspectul exterior al constructiilor : conform art. 32 din RGU si art. 9.3. din RLU.

Aspectul exterior al constructiilor, cu toate elementele sale definitorii apartine spatiului public.

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

Autorizarea executării construcțiilor si 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 si valoarea peisajului, este interzisă.

12.2.21. 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.

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

CONFORM CU ORIGINALUL

Procentul de ocupare a terenului, este considerat **limita superioara** de ocupare a terenului. In mod practic, POT exprima cat din suprafata unei parcele este permis sa fie ocupata cu constructii, restul reprezentand spatii libere si plantate.

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.

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

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

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste in functie de destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasata constructia si de conditiile de amplasare pe teren, stabilite prin Regulamentul local de urbanism.

Referitor la zonele in care urmeaza sa fie amplasata constructia se impun urmatoarele precizari :

- **Destinatia zonei**, specificate la **punctul 2.1 din Anexa nr. 2 la RGU**, se stabileste pe baza functiunilor dominante ale constructiilor si amenajarilor amplasate pe terenurile delimitate in cadrul PUG ;

- **Procentul de ocupare a terenului**, calculat pentru fiecare parcela este considerat **limita superioara** de ocupare a terenului ;

- **Constructiile amplasate in zonele centrale si/sau comerciale** pot atinge valorile maxime ale procentului de ocupare, tinand seama si de configuratia cladirilor (construite in general in regim inchis-insiruite, in sistemul curtilor deschise sau inchise) in raport cu specificul consacrat de traditie al acestor zone ;

- **Zonele rurale** de la **subpunctul 2.1.4. din Anexa nr. 2 la RGU** cuprind suprafetele de teren cu functiune dominanta agricola de pe teritoriul satelor ;

- **Zonele rezidentiale**, specificate la **subpunctul 2.1.5. din Anexa nr. 2 la RGU** reprezinta principalele ansambluri tipologice cu functiuni de locuire, delimitate prin PUG sau pe baza studiilor de fundamentare ale acestora, referitoare la morfologia tesutului urban al localitatii.

- **Zonele de recreere** de la **subpunctul 2.1.7. din Anexa nr. 2 la RGU** sunt spatii publice de folosinta generala in care se amplaseaza constructii si amenajari necesare diverselor programe de recreere. In numeroase cazuri constructiile si amenajarile necesare pentru recreere se interfereaza cu alte functiuni, dintre care cele mai frecvente sunt : unitati pentru cultura, sport, turism, comert, parcuri si gradini publice, spatii verzi naturale (padure).

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 zonele cu constructii noi :

Pe parcelele cu destinatia **ZC, IS** : POTmax = 40 % , CUTmax = 1,2 , Nmax = 3,0

Pe parcelele cu destinatia **M1** : POTmax = 30 % , CUTmax = 0,9 , Nmax = 3,0

Pe parcelele cu destinatia **L** : POTmax = 40 % , CUTmax = 1,0 , Nmax = 2,5

Pe parcelele din cadrul **ZP** : POTmax = 30 % , CUTmax = 0,6 , Nmax = 2,0

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

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

12.2.22. Parcaje : conform **art. 33 si anexa nr. 5 din RGU**, precum 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.

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. 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.

12.2.23. Spatii verzi : conform **art. 34** si **anexa nr. 6** din **RGU**, precum si **art. 10.2.** din **RLU**.

In vederea respectarii principiilor dezvoltarii durabile a localitatilor se recomanda optimizarea densitatii de locuire, corelata cu mentinerea si dezvoltarea spatiilor verzi publice, a aliniamentelor de arbori si a perdelelor de protectie.

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

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 urban.

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

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

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

12.2.24. Imprejmuiri : conform **art. 35** din **RGU**, precum si **art. 10.3.** din **RLU**.

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor (**art. 12.1.20** din **RLU**)

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

Imprejmuirile la aliniament vor fi de preferinta transparente. Exceptiile pot fi determinate de functiunea cladirilor (obiective speciale, etc.) sau de modul traditional de realizare a imprejmuirilor in diferite zone geografice.

Imprejmuirile realizate pe limitele laterale si posterioare ale parcelei vor fi de preferinta opace. Inaltimea minima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 2 m.

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

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

In zonele de protectie ale monumentelor (ZP) si in zonele protejate imprejmuirile se autorizeaza in conditiile avizului organismelor teritoriale competente.

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

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor (**art. 12.2.20** din **RLU**).





12.3. I - ZONA ACTIVITATILOR INDUSTRIALE, DE PRODUCTIE, DEPOZITARE SI TRANSPORT A - ZONA ACTIVITATILOR AGRICOLE SI SILVICE

CAP. 1 GENERALITATI

12.3.1. Zone si subzone functionale :

- I Zona pentru unitati industriale, de depozitare si transport
- A Zona pentru unitati agricole si silvice

12.3.2. Functiune dominanta :

I - activitatile economice de industrie mica, servicii cu caracter industrial, industrie alimentara, depozitare si transport (morarit si panificatie, productie sucuri si bauturi alcoolice, depozitare fructe si alte produse nealimentare, exploatare si prelucrare lemn, activitati mestesugaresti in gospodariile populatiei) ;

12.3.3. Functiuni complementare admise :

Pe aceeasi parcela - IS, GC, TE, V, CRP, (administratie, comert, servicii, aprovizionare cu materii prime, colectare si depozitare temporara deseuri menajere si industriale, alimentare cu energie electrica, apa, canalizare-evacuare ape uzate, alimentare cu energie termica, functiunea ecologica-spatii verzi ambientale si de protectie, circulatie si transport).

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

12.3.4. Utilizari permise :

Utilizarile permise pentru terenurile si constructiile din zona functionala I, A sunt cele de tip I si A, pentru care s-a eliberat Autorizatia de Mediu (AM), obiective noi, lucrari de modernizare, intretinere, salubritate, precum si alte functiuni complementare.

12.3.5. Utilizari permise cu conditii :

12.3.5.1. 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.

12.3.5.2. 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.

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

12.3.6. Interdictii temporare de construire :

Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD), care sa stabileasca :

- modul de schimbare a parametrilor urbanistici (functiuni, suprafata totala de teren, suprafata de teren ocupata de functiunile industriale, suprafata de teren ocupata de functiunile complementare, volumul transporturilor, densitatea construirii) in zona functionala respectiva, in conformitate cu prevederile PUG si cu motivele care pot genera schimbarile (necesitati de modificare a tehnologiei, necesitati de protectie a mediului, necesitatea eliminarii disfunctionalitatilor urbanistice, divizari rezultate din schimbarea formei de proprietate sau alte motivatii tehnice, cerinte ale actelor normative, aparitia si amplasarea functiunilor complementare admise) ;

- implicatiile urbanistice ale masurilor de protectie a mediului, reglementarile de interventie pentru modificarea parametrilor urbanistici, modul de amplasare si forma generala a constructiilor, conditiile specifice de organizare a circulatiei, a retelelor edilitare si tehnologice.

Terenurile cu interdictie temporara de construire sunt cele evidentiate in plansa nr. 3 "Reglementari Urbanistice - Zonificare".

Pe langa acestea mai pot fi identificate si alte situatii deosebite in care, prin Certificatul de urbanism, se vor impune conditiile de autorizare si, eventual, necesitatea elaborarii altei documentatii de urbanism.

12.3.7. Interdictii permanente de construire :

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

12.3.7.2. 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, conform **art. 5.2.** din **RLU.**

12.3.7.3. Industrie alimentara in zonele cu grad ridicat de poluare a aerului, apei sau solului.

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

12.4.7.5. 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 **Ordinului M. S. nr. 119 din 04.02.2014.**

12.3.7.6. 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.**

12.3.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conform **art. 18** din **RGU** si **art. 6.2** din **RLU**, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

12.3.9.1. 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.

12.3.9.2. 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.

12.3.9.3. Este interzisa amplasarea in spatiile publice a urmatoarelor constructii si amenajari :

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

12.3.11. Amplasarea fata de aliniament : conform **art. 23** din **RGU.** si **art. 6.4.** din **RLU.**

Amplasarea constructiilor noi fata de aliniamentul parcelei 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 si/sau de poluare
- Rezolvarea cerintelor functionale, inclusiv a celor auxiliare activitatii industriale, cum ar fi parcaje, garaje, accese etc., pe suprafata parcelei fara a greva domeniul public.

12.3.12. Amplasarea in interiorul parcelei : conform art. 24 din RGU si art. 6.5. din RLU.

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

- Respectarea distantelor minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice, conform actelor normative specifice
- Includerea in interiorul parcelei a tuturor spatiilor de protectie impotriva riscurilor tehnologice, fara a determina servituti de risc tehnologic pe parcelele vecine. Prin exceptie, daca apar astfel de servituti, acestea se vor consemna in cartile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune si vor fi luate in considerare la orice autorizare ulterioara ;
- Asigurarea suprafetelor minime pentru amenajarea functiunilor industriale, sau agricole auxiliare ;
- Asigurarea coerentei fluxurilor tehnologice astfel incat sa se realizeze delimitarea si separarea acceselor si a circulatiei in interiorul parcelei industriale pentru circulatia pietonala si pentru circulatia carosabila (autoturisme, autospeciale).

In zona functionala I,A este interzisa realizarea constructiilor pe limitele parcelei. Exceptiile vor face obiectul altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament, PUD) aprobate.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**12.3.13. Accese carosabile :** conform art. 25 si Anexa nr. 4 din RGU si art 7.1.din RLU.

12.3.13.1. Accesul autovehiculelor pe parcelele cu destinatia I,A (autoturisme, vehicule de transport greu, vehicule speciale sau agabaritice), constituit din platforme de manevra si stationare, spatii de inregistrare si control, 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.

12.3.13.2. Fiecare parcela trebuie sa aiba asigurate conditii pentru accesul autovehiculelor direct din spatiul carosabil al unui drum public.

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

12.3.13.4. Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele vecine.

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

12.3.13.6. In cazul unei parcele cu mai multe aliniamente PUZ cu regulament aferent va stabili artera/arterele de circulatie din care se va face accesul.

12.3.13.7. Accesul trebuie indepartat, cat mai mult posibil, de intersectii.

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

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

12.3.14. Accese pietonale : conform art. 26 din RGU si art. 7.2. din RLU.

12.3.14.1. Fiecare parcela trebuie sa aiba asigurate conditii pentru accesul persoanelor din spatiul public pietonal.

12.3.14.2. Accesul pietonal pe parcela cu destinatia I,A diferite si dimensionate in functie de fluxul maxim la ora de varf si de natura activitatii persoanelor care acced in incinta, se pot compune din spatii de preluare a fluxurilor maxime de intrari-iesiri la ora de varf, spatii de stationare-inregistrare, spatii de paza si control.

12.3.14.3. Accesul persoanelor pe parcela cu destinatia I,A se va face direct din spatiul public pietonal, alaturat sau separat de accesul carosabil (alaturarea spatiala impune masuri de separare tehnica) in functie de marimea fluxurilor celor doua tipuri de circulatie.

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

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

12.3.14.6. Amenajarile speciale ale spatiului public pentru circulatia pietonala, destinate accesului in incintele industriale (trecheri la nivel, pasarele, tuneluri, podete, balustrade de protectie etc.) se stabilesc si se realizeaza de Administratia locala, care poate impune contributia financiara a beneficiarilor activitatilor industriale.

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

12.3.15. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : conform art. 27 din RGU si art. 8.1. din RLU.

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

12.3.17. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare : conform art. 29 din RGU si art. 8.4. din RLU.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

12.3.18. Parcelarea : conform art. 30 din RGU si art. 9.1. din RLU.

12.3.18.1. Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii constructiilor 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.

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

12.3.18.3. Parcelele industriale create trebuie sa respecte in totalitate reglementarile zonei functionale I,A.

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

12.3.19. Inaltimea constructiilor : conform art. 31 din RGU si art. 9.2. din RLU.

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

12.3.20. Aspectul exterior al constructiilor : conform art. 32 din RGU si art. 9.3. din RLU.

Aspectul exterior al constructiilor, cu toate elementele sale definitorii se stabileste prin PUZ cu regulament aferent sau PUD.

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

12.3.21. Procentul de ocupare a terenului : conform art. 15 si anexa nr. 2 din RGU si art. 5.6. din RLU.

In zona functionala I,A, 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.

Pentru obiectivele propuse, procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste prin studiu de fezabilitate.

Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii (orientativi) pentru zonele cu constructii noi :

Pe parcelele cu destinatia I : POTmax = 40 % CUTmax = 0,8 Nmax = 2,0

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

12.3.22. 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.

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

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**.

12.3.23. Spatii verzi : conform **art. 34** si **anexa nr. 6** din **RGU**, precum si **art. 10.2.** din **RLU**.

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

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

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

12.3.24. Imprejmuiri : conform **art. 35** din **RGU**.si **art. 10.3.** din **RLU**.





12.4. GC - ZONA ACTIVITATILOR DE GOSPODARIE COMUNALA, CIMITIRE

CAP. 1 GENERALITATI

12.4.1. Zone si subzone functionale :

GC Zona pentru obiective de gospodarie comunala cuprinde un ansamblu de amenajari menite sa contribuie la imbunatatirea conditiilor de igiena si confort urban : cimitire parohiale, puncte de precolectare si depozitare pe timp limitat la locul de productie a deseurilor menajere, stradale, serviciu de salubritate specializat, piata agro-alimentara sau targ ocazional.

12.4.2. Functiune dominanta : GC - activitati de gospodarie comunala

12.4.3. Functiuni complementare admise :

Pe aceeasi parcela - activitati de constructii si prestari servicii in legatura nemijlocita cu activitatea dominanta, alimentare cu energie electrica, apa, canalizare, gaze, circulatie si transport, functiunea ecologica - spatii verzi aferente si de protectie.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

12.4.4. Utilizari permise :

Utilizarile permise pentru terenurile si constructiile din zona functionala **GC** sunt cele specifice zonei functionale respective, precum si utilizarile specifice functiunilor complementare admise.

12.4.5. Utilizari permise cu conditii :

12.4.5.1. Realizarea de obiective noi, precum si modificarea volumului sau naturii activitatilor actuale din zona functionala **GC** este permisa si se realizeaza cu conditia obtinerii avizelor legale, in conditiile respectarii distantelor de protectie fata de zonele locuite conform **Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei si prevederilor OUG Nr. 195 / 22.12.2005 privind protectia mediului, aprobata prin Legea nr. 265 / 2006, cu modificarile si completarile ulterioare (OUG nr. 114 / 2007).**

12.4.5.2. 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.

12.4.5.3. 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.

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

12.4.6. Interdictii temporare de construire :

In functie de amploarea implicatiilor urbanistice, Consiliul local va stabili teritoriul din cadrul zonei functionale **GC** (parcela in cauza, parcelele adiacente din zona respectiva sau, in anumite situatii, si parcelele invecinate apartinand altor zone functionale) pentru care urmeaza sa se elaboreze PUZ cu regulament sau PUD.

12.4.7. Interdictii permanente de construire :

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

12.4.7.2. 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, conform **art. 5.2.** din **RLU**.

12.4.7.3. 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.

12.4.8. Orientarea fata de punctele cardinale : conf. art. 17 si anexa nr. 3 din RGU si art. 6.1. din RLU.

12.4.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conform art. 18 din RGU si art. 6.2 din RLU, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

12.4.11. Amplasarea fata de aliniament : conform art. 23 din RGU si art. 6.4. din RLU.

12.4.12. Amplasarea in interiorul parcelei : conform art. 24 din RGU si art. 6.5. din RLU.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

12.4.14. Accese pietonale : conform art. 26 din RGU si art. 7.2. din RLU.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

12.4.15. Racordarea la retele tehnico-edilitare existente : conf. art. 27 din RGU si art. 8.1. din RLU.

12.4.16. Realizarea de retele tehnico-edilitare : conf. art. 28 din RGU si art. 8.2. din RLU.

12.4.17. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare : conf. art. 29 din RGU si art. 8.4. din RLU.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

12.4.18. Parcelarea : conform art. 30 din RGU si art. 9.1. din RLU.

12.4.19. Inaltimea constructiilor : conform art. 31 din RGU si art. 9.2. din RLU.

12.4.20. Aspectul exterior al constructiilor : conform art. 32 din RGU si art. 9.3. din RLU.

12.4.21. 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.

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

12.4.22. 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**.

12.4.23. 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).

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

12.4.24. Imprejmuiri : conform art. 35 din RGU si art. 10.3. din RLU.

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 aceeasi parcela - activitati de intretinere si reparatii, servicii in legatura nemijlocita cu activitatea dominanta, circulatie, functiunea ecologica (spatii verzi aferente si de protectie).

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA 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 :

12.5.5.1. Modificarea volumului sau naturii activitatilor actuale din zona functionala **TE** este permisa si se realizeaza cu conditia obtinerii avizelor legale.

12.5.5.2. 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.

12.5.5.3. 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.

12.5.5.4. 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 :

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

12.5.7.2. 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, conform **art. 5.2.** din **RLU**.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

12.5.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conform **art. 18** din **RGU** si **art. 6.2** din **RLU**.

12.5.11. Amplasarea fata de aliniament : conform **art. 23** din **RGU** si **art. 6.4.** din **RLU**.

12.5.12. 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

12.5.13. 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.

12.5.14. Accese pietonale : conform art. 26 din RGU si art. 7.2. din RLU.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

12.5.15. Racordarea la retele 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 relizate si exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

Retelele 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 retelele tehnico-edilitare existente.

Daca retelele edilitare publice existente au capacitati si grad de acoperire a teritoriului localitatii, suficient pentru racordarea de noi consumatori, autorizarea constructiilor este permisa, cu respectarea celorlalte prevederi ale RLU.

Daca retelele 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 (distanta minima de 30 m intre fantani si fose septice, etc.), precum si prevederile Codului Civil (art. 610). In aceasta situatie, beneficiarul se va obliga ca in momentul realizarii retelei centralizate publice in zona sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de Consiliul local.

Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente se va face in felul urmatoar :

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

12.5.16. Realizarea de retele tehnico-edilitare : conf. art. 28 din RGU si art. 8.2. din RLU.

12.5.17. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare : conf. art. 29 din RGU si 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 si dimensiunile terenului si constructiilor

12.5.18. Parcelarea : conform art. 30 din RGU si art. 9.1. din RLU.

Crearea de parcele noi in zona **TE** se face prin ocuparea teritoriului cu destinatia **TE** din PUG, sau prin impartirea incintelor existente ca urmare, fie a schimbarii partiale sau totale a regimului de proprietate, fie a schimbarii modului de administrare.

Parcelatele noi create trebuie sa respecte in totalitate reglementarile pentru zona functionala **TE**.

12.5.19. Inaltimea constructiilor : conform art. 31 din RGU si art. 9.2. din RLU.

12.5.20. Aspectul exterior al constructiilor : conform art. 32 din RGU si art. 9.3. din RLU.

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

In zona functionala **TE**, 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.

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

12.5.22. Parcaje : conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU si art. 10.1. din RLU.

12.5.23. Spatii verzi : conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU si art. 10.2. din RLU.

Pe fiecare parcela din zona **TE** 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).

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

12.5.24. Imprejmuiri : conform art. 35 din RGU si 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 aceeași parcelă - activități de construcții și prestări servicii în legătură nemijlocită cu activitatea dominantă, circulație, echipamente tehnico-edilitare, colectare deseuri-salubritate, construcții și amenajări necesare activității de întreținere și funcționare.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

12.6.4. Utilizari permise :

Pentru fiecare categorie de subzona sunt permise activitățile de bază ale acestora, activitățile funcțiilor complementare care susțin și potențează funcțiunea principală, activitățile de întreținere ale funcțiilor principale și 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 conditiile impuse de caracteristicile sitului ;
- tipurile de plantatii specifice fiecarui amplasament, starea plantatiilor existente si recomandarile necesare pentru intretinerea, conservarea si revitalizarea acestora ;

- tipurile de plantatii de completare si sursele de obtinere a acestora ;
- etapizarea realizarii spatiilor plantate ;
- lucrarile de constructii pentru functiunile complementare admise si etapizarea realizarii acestora in corelare cu lucrarile de spatii verzi ;
- recomandari pentru activitatea de productie dendro-floricola.

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 : conf. art. 17 si anexa nr. 3 din RGU si art. 6.1. din RLU.

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

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

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

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

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

12.6.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conform art. 18 din RGU si art. 6.2 din RLU. cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor.

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).

12.6.11. Amplasarea fata de aliniament : conform art. 23 din RGU si art. 6.4. din RLU.

12.6.12. 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

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

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.

12.6.14. 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

12.6.15. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : conf. art. 27 din RGU si art. 8.1. din RLU.

12.6.16. Realizarea de retele tehnico-edilitare : conf. art. 28 din RGU si art. 8.2. din RLU.

12.6.17. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare : conf. art. 29 din RGU si art. 8.4. din RLU.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

12.6.18. 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).

12.6.19. Inaltimea constructiilor : conform art. 31 din RGU si art. 9.2. din RLU.

12.6.20. 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 .

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

Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii stabiliti pentru zonele cu constructii noi :

Pe parcelele cu destinatia V : POTmax = 30 % CUTmax = 0,6 Nmax = 2

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

12.6.22. Parcaje : conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU si art. 10.1. din RLU.

12.6.23. Spatii verzi : conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU si art. 10.2. din RLU.

Suprafata spatiilor verzi si plantate se stabileste 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 urban.

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

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

Se vor respecta valorile minimale prevazute in Anexa nr. 6 din RGU, privind suprafata spatiilor verzi.

Calitatea spatiilor plantate, obiectiv principal al activitatii de gestionare a acestora, se asigura prin :

- realizarea unor zone de productie dendro-floricola amenajate si dimensionate corespunzator ;
- organizarea corecta a activitatii de intretinere si realizarea lucrarilor specifice in termene de oportunitate ;
- asigurarea cu specialisti (cu deosebire la nivel de executie) si realizarea conditiilor optime de lucru din punct de vedere al dotarii si echiparii.

Pentru realizarea unui nivel calitativ sporit, Administratia locala va adopta un program de actiuni specifice care, pe baza unui studiu de specialitate, va stabili :

- tipurile de plantatii existente in diferite zone functionale si gradul de perenitate al acestora ;
- solutiile de principiu pentru plantarea fiecarei zone ;
- necesarul de material dendro-floricol si sursele de procurare ;
- necesarul privind echiparea tehnico-edilitara ;
- etapizarea realizarii in functie de posibilitatile de asigurare a materialului si echipamentelor ;
- posibilitatile de implicare a Administratiei locale (proiecte, asigurare cu material saditor, echipamente, asistenta tehnica etc.).

Documentatiile de specialitate ce se vor intocmi in acest scop vor avea in vedere relatiile de interconditionare a spatiilor plantate din intravilan cu spatiile verzi si masivele de vegetatie din teritoriul de influenta invecinat.

12.6.24. Imprejmuiri : conform art. 35 din RGU si 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 (retea 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, pietre civice, activitati comerciale admise in spatiul public.

12.7.3. Functiuni complementare admise :

Alimentarea cu energie electrica (retea 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, 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 privind poduri si podete, viaducte, pasaje (la nivel sau denivelate), tuneluri, constructii de aparare si consolidare, trotuare, piste pentru ciclisti, locuri de parcare, oprire si stationare, bretele de acces, 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 : **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44 din 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediului inconjurator ; **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45 din 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si 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 lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale ; **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50 din 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale.

12.7.6. Interdictii temporare de construire :

Pentru lucrarile de extindere a cailor de comunicatie existente sau pentru realizarea unor lucrari noi, ce necesita studii si cercetari suplimentare, este instituita interdictia temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea documentatiilor tehnice specifice, care sa stabileasca implicatiile urbanistice si reglementarile de interventie, modul de amplasare, conditiile specifice de organizare, impactul asupra mediului, pentru fiecare situatie in parte.

12.7.7. Interdictii permanente de construire :

Orice lucrare in zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform art. 5.1. din RLU.

Orice lucrare in zonele expuse la riscuri tehnologice, conform art. 5.2. din RLU.

Orice lucrare in zonele pe care este instituita servitutea de utilitate publica, conform art. 5.3. din RLU.

Amplasarea de parcaje, constructii si panouri publicitare in curbe si in intersectii pe suprafetele de teren destinate asigurarii vizibilitatii.

Este interzisa orice constructie sau amenajare care sa impiedice desfasurarea activitatilor specifice zonei.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

12.7.9. Amplasarea fata de drumurile publice :

conform art. 18 din RGU si art. 6.2 din RLU.

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.

12.7.11. Amplasarea fata de aliniament :

conform art. 23 din RGU si art. 6.4. din RLU.

12.7.12. Amplasarea in interiorul parcelei :

conform art. 24 din RGU si art. 6.5. din RLU.

Amplasarea in interiorul parcelei a constructiilor si amenajarilor necesare activitatii proprii se face cu respectarea actelor normative in vigoare,

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

12.7.14. Accese pietonale : conform art. 26 din RGU si art. 7.2. din RLU.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

12.7.15. Racordarea la retele tehnico-edilitare existente : conform art. 27 din RGU si art. 8.1. din RLU.

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

12.7.17. Amplasarea lucrarilor edilitare in zona drumurilor : conform art. 8.3. din RLU

Autorizarea lucrarilor tehnico-edilitare in zona drumurilor se face cu respectarea conditiilor de amplasare cuprinse in "**Normele tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatilor urbane si rurale**" aprobate prin **Ordinul ministrului transporturilor nr. 47/1998**.

Realizarea in zona drumului public a oricaror lucrari se face cu respectarea legislatiei in vigoare privind amplasarea si autorizarea executarii constructiilor si numai cu acordul prealabil al administratorului drumului .

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

- instalatiile necesare functionarii drumului : canalizarea pluviala si drenajele, iluminatul public, semnalizarile luminoase rutiere, reseaua de stropit spatii verzi, reseaua energetica pentru transportul in comun, stalpii pentru telecomunicatii;

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

Amplasarea in localitati a retelei edilitare subterane trebuie coordonata cu celelalte lucrari subterane si de suprafata, existente sau de perspectiva.

Lucrarile edilitare subterane se amplaseaza, de regula, in afara partii carosabile a drumului sau in galerii vizitabile. Amplasarea, constructia, repararea si intretinerea acestor lucrari se fac cu aprobarea administratorului drumului si cu respectarea legislatiei in vigoare.

In proiectele de sistematizare a localitatilor trebuie sa se indice incadrarea retelelor edilitare subterane in profilul transversal al strazii.

Amplasarea retelelor edilitare subterane se face, de regula, in afara partii carosabile a strazilor. Daca acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, retelele se pot amplasa si in partea carosabila.

Solutia de amplasare a retelelor in planul de situatie coordonator trebuie justificata din punct de vedere tehnic si economic.

Detinatorii constructiilor sau instalatiilor acceptate in zona drumului sunt obligati sa execute, pe cheltuiala lor, demolarea, mutarea sau modificarea acestora, daca aceste operatiuni sunt impuse de modernizarea, modificarea, intretinerea sau exploatarea drumurilor publice.

Amplasarea instalatiilor in zona drumurilor trebuie sa respecte prevederile stabilite de regimul juridic al drumurilor.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

- 12.7.18. Parcelarea : conform art. 30 din RGU si art. 9.1. din RLU.
12.7.19. Inaltimea constructiilor : conform art. 31 din RGU si art. 9.2. din RLU.
12.7.20. Aspectul exterior al constructiilor : conform art. 32 din RGU si art. 9.3. din RLU.
12.7.21. Procentul de ocupare a terenului : conform art. 15 si anexa nr. 2 din RGU.

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

- 12.7.22. Parcaje : conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU si art. 10.1. din RLU.
12.7.23. Spatii verzi : conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU si art. 10.2. din RLU.

In zona functionala CRP este obligatorie amenajarea unor suprafete plantate cu rol utilitar si estetic, plantatii de aliniament, sau/si de protectie a zonelor invecinate.

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.

Amplasarea pomilor in zona drumului se va face cu acordul administratorului drumului public.

Plantatiile in randuri de arbori si garduri vii se executa pe ambele parti ale drumului, de regula in zona de siguranta, simetric si paralel cu axul drumului, alegerea speciilor si asocierea lor in plantatii trebuind sa corespunda conditiilor de clima si sol, fara sa deranjeze iluminatul strazii, vizibilitatea in curba si la traversarile de pietoni.

- 12.7.24. Imprejmuiri : conform art. 35 din RGU si art. 10.3. din RLU.

CONFORM CU
ORIGINALUL



VI. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA - UTR

Teritoriul intravilan al Comunei CANDESTI 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 **CANDESTI VALE** - resedinta de comuna :

UTR 2 - Satul ANINOSANI

UTR 3 - Satul DRAGODANESTI

UTR 4 - Satul CANDESTI DEAL

UTR 5 - Satul VALEA MARE

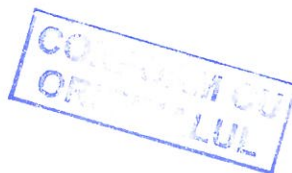
UTR-urile sunt niste reprezentari conventionale (suport al prescriptiilor din RLU), reprezentând instrumente optionale pentru stabilirea reglementărilor specifice unor zone cu caracteristici distincte, in stransa legatura cu structura urbana.

UTR-ul 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.

Impartirea pe UTR este prezentata in Plansa nr. 3 - "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE"



Satul CANDESTI VALE - resedinta de comuna

UTR nr. 1

SUBUNITATI DIFERENTIATE PE FUNCTIUNI PREDOMINANTE

- UTR 1A - zona rezidentiala cu cladiri de tip rural, locuinte si functiuni complementare (L) ;
UTR 1B - zona centrala si zona pentru institutii publice si servicii de interes general (IS) ;
UTR ZP - zona de protectie a monumentelor istorice cu toate functiunile cuprinse pe teritoriul acesteia

13.1.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :

L , ZC , IS , I , GC , TE , V , CRP , TH.

13.1.2. FUNCTIUNE DOMINANTA :

L - locuinte si functiuni complementare , IS - institutii publice si servicii de interes general

13.1.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE :

- IS - institutii publice si servicii de interes general
I, A - activitati economice, de industrie mica, servicii cu caracter industrial (compatibile cu zona, nepoluante, cu volum redus de transporturi), activitati agricole si silvice, servicii pentru agricultura.
GC - activitati de gospodarie comunală-salubritate menite sa contribuie la imbunatatirea conditiilor de igiena si confort .
TE - asigurarea cu utilitati si servicii edilitare.
V - sport, turism, agrement, spatii verzi ambientale, spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie, plantatii de protectie.
CRP - lucrari de reparatii, modernizare cai de comunicatie rutiera si constructii aferente, amenajare intersectii, strazi noi, reparatii, modernizare poduri, podete si punti, podete noi.

13.1.4. UTILIZARI PERMISE :

- Pentru fiecare zona functionala in parte - toate utilizarile permise specificate la Cap. 2 al zonei respective .

13.1.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII :

- In zona centrala obiective noi - cu conditia elaborarii si aprobarii PUZ cu regulament aferent si/sau PUD ;
- In zonele cu valoare ecologica si peisagistica protejate prin lege - arii naturale protejate - in conditiile obtinerii avizelor, si parcurgerii procedurilor legale in vigoare, conform reglementarilor cuprinse in Art. 4.6 din RLU ;
- In zona de protectie a monumentelor istorice - in conditiile obtinerii avizelor legale, conform reglementarilor pentru ZP (Art. 4.7 din RLU) ;
- In vecinatatea echipamentelor tehnice si tehnologice cu potential de risc tehnologic, in apropierea limitei de protectie si de siguranta a acestora - in conditiile obtinerii avizelor legale de la administratorii echipamentelor respective ;
- In zona de protectie a drumurilor publice - in conditiile obtinerii avizelor prevazute de legislatia in vigoare ;
- Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare, ce necesita studii si cercetari suplimentare - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu Regulament si / sau PUD) ;

13.1.6. INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE :

- In zonele cu valori de patrimoniu cultural construit listate sau identificate - pana la obtinerea avizelor legale, conform reglementarilor din Studiul istoric, prezentate in Articolul 4.7 din RLU.

In zonele ce cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes national sau local, atat in imediata vecinatate a monumentului (in interiorul parcelei delimitate topografic) precum si in zonele de protectie, autorizarea constructiilor se face cu respectarea stricta a avizelor serviciilor publice specializate ;

- In zonele functionale in care se desfasoara activitati ce prezinta riscuri sanitare si produc disconfort pentru sanatatea populatiei (zonele de protectie sanitara), conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 119 din 04.02.2014 - pana la obtinerea Avizului de mediu, conform prevederilor legale in vigoare.

- Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD), sau alt gen de studiu care sa stabileasca regulile si conditiile de construire ;

- In zonele in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu dispune de suficiente elemente pentru autorizarea directa a construirii - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD).

13.1.7. INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE :

- In zonele cu riscuri naturale previzibile, definite ca zone improprie pentru realizarea constructiilor ;
- In zonele de protectie sanitara si hidrogeologica, conform HG nr. 930 / 11.08.2005;
- In zonele de protectie, de securitate si de siguranta ale sistemelor de transport energie electrica si gaze naturale, sau ale echipamentelor de alimentare cu energie electrica si gaze naturale ;
- Este interzisa autorizarea obiectivelor poluante sau care prezinta riscuri tehnologice si sanitare;
- Este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii -chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public.

13.1.8. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE :

- In conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice in vigoare, conform art. 6.1. din RLU.

13.1.9. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE :

- Potrivit prevederilor art . 6.2. din RLU, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

13.1.11. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT :

- Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile art. 23, din RGU si art. 6.4. din RLU este necesara elaborarea prealabila a unui PUZ cu regulament aferent, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

13.1.12. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI :

- Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor, a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau dictate de necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor, conform art. 24 din RGU si art. 6.5. din RLU.

13.1.13. ACCESE CAROSABILE

13.1.14. ACCESE PIETONALE :

- Accesese carosabile si pietonale pentru toate categoriile de constructii se vor realiza in conformitate cu prevederile art. 25 si 26 din RGU, respectiv art. 7.1. si 7.2. din RLU.

13.1.15. RACORDAREA LA RETELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,

13.1.16. REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE :

- Racordarea la retelele tehnico-edilitare publice existente, lucrarile de extindere sau marire a capacitati retelelor existente precum si realizarea de echipamente noi (Realizare sisteme de canalizare menajera cu statii de epurare si Sistem de alimentare cu gaze naturale) se vor face conform prevederilor art. 8.1. - 8.2. din RLU.

13.1.18. PARCELAREA ,

13.1.20. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR ,

13.1.19. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR ,

13.1.21. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI :

- Conform reglementarilor stabilite in cadrul fiecarei zone functionale.

Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii stabiliti pentru zonele cu constructii noi :

Pe parcelele cu destinatia L	:	POTmax = 40 % ;	CUTmax = 1,0 ;	Nmax = 2,5
Pe parcelele cu destinatia ZC, IS	:	POTmax = 40 % ;	CUTmax = 1,2 ;	Nmax = 3
Pe parcelele din cadrul ZP	:	POTmax = 30 % ;	CUTmax = 0,6 ;	Nmax = 2
Pe parcelele cu destinatia I, A	:	POTmax = 40 % ;	CUTmax = 0,8 ;	Nmax = 2

In cazuri speciale toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) sau DTAC, elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate.

13.1.22. PARCAJE :

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea, conform prevederilor **art. 10.1.** din **RLU**.

Administratia locala 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.

13.1.23. SPATII VERZI :

- Autorizarea de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform **art. 10.2.** din **RLU**, **art. 34** si **Anexei 6** din **RGU**.

- Stabilirea riguroasa a configuratiei si dozarii calitative si cantitative se face prin PUZ cu regulament aferent sau PUD, pentru fiecare amplasament in parte, pe baza avizelor conforme ale organismelor interesate, privind zonele de protectie pentru monumente istorice, drumuri publice, cursuri si oglinzi de apa, surse de apa, lucrari hidrotehnice, sursele de risc tehnologic, surse de poluare.

- Se vor amenaja urmatoarele categorii de spatii plantate : spatii verzi publice de folosinta generala, cu acces nelimitat (spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie), cu acces limitat (spatii verzi din incinta scolilor, cele aferente obiectivelor publice, terenurile de sport, gradinile locuintelor), spatii verzi cu profil specializat (cele din cimitire), alte formatiuni de spatii verzi cu functii utilitare (plantatii de protectie a surselor de apa, plantatii de protectie si consolidare a malurilor cursurilor de apa, plantatii de protectie impotriva nocivitatilor).

13.1.24. IMPREJMUIRI :

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

- In cazul autorizarii directe, se vor respecta prevederile **art. 10.3.** din **RLU**.



CONFORM CU
ORIGINALUL

Satul ANINOSANI

UTR nr. 2

SUBUNITATI DIFERENTIATE PE FUNCTIUNI PREDOMINANTE

UTR 2A - zona rezidentiala cu cladiri de tip rural, locuinte si functiuni complementare (L);

13.2.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :

L, IS, I, GC, TE, V, CRP, TH.

13.2.2. FUNCTIUNE DOMINANTA :

L - locuinte si functiuni complementare

13.2.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE :

IS - institutii publice si servicii de interes general

I, A - activitati economice, de industrie mica, servicii cu caracter industrial (compatibile cu zona, nepoluante, cu volum redus de transporturi), activitati agricole si silvice, servicii pentru agricultura.

GC - activitati de gospodarie comunala-salubritate menite sa contribuie la imbunatatirea conditiilor de igiena si confort.

TE - asigurarea cu utilitati si servicii edilitare.

V - sport, turism, agrement, spatii verzi ambientale, spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie, plantatii de protectie.

CRP - lucrari de reparatii, modernizare cai de comunicatie rutiera si constructii aferente, amenajare intersectii, strazi noi, reparatii, modernizare poduri, podete si puncti, podete noi.

13.2.4. UTILIZARI PERMISE :

- Pentru fiecare zona functionala in parte - toate utilizarile permise specificate la Cap. 2 al zonei respective.

13.2.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII :

- In zonele cu valoare ecologica si peisagistica - in conditiile obtinerii avizelor, si parcurgerii procedurilor legale in vigoare, conform reglementarilor cuprinse in Art. 4.6 din RLU ;

- In zona de protectie a monumentelor istorice - in conditiile obtinerii avizelor legale, conform reglementarilor pentru ZP (Art. 4.7 din RLU) ;

- In vecinatatea echipamentelor tehnice si tehnologice cu potential de risc tehnologic, in apropierea limitei de protectie si de siguranta a acestora - in conditiile obtinerii avizelor legale de la administratorii echipamentelor respective ;

- In zona de protectie a drumurilor publice - in conditiile obtinerii avizelor prevazute de legislatia in vigoare ;

- Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare, ce necesita studii si cercetari suplimentare - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu Regulament si / sau PUD) ;

13.2.6. INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE :

- In zonele cu valori de patrimoniu cultural construit listate sau identificate - pana la obtinerea avizelor legale, conform reglementarilor din Studiul istoric, prezentate in Articolul 4.7 din RLU.

In zonele ce cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes national sau local, atat in imediata vecinatate a monumentului (in interiorul parcelei delimitate topografic) precum si in zonele de protectie, autorizarea constructiilor se face cu respectarea stricta a avizelor serviciilor publice specializate ;

- Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD), sau alt gen de studiu care sa stabileasca regulile si conditiile de construire ;

13.2.7. INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE :

- Este interzisa autorizarea obiectivelor poluante sau care prezinta riscuri tehnologice si sanitare;

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

13.2.8. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE :

- In conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice in vigoare, conform **art. 6.1.** din RLU.

13.2.9. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE :

- Potrivit prevederilor **art. 6.2.** din RLU, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

13.2.11. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT :

- Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile **art. 23,** din RGU si **art. 6.4.** din RLU este necesara elaborarea prealabila a unui PUZ cu regulament aferent, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

13.2.12. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI :

- Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor, a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau dictate de necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor, conform **art. 24** din RGU si **art. 6.5.** din RLU.

13.2.13. ACCESE CAROSABILE**13.2.14. ACCESE PIETONALE :**

- Accesele carosabile si pietonale pentru toate categoriile de constructii se vor realiza in conformitate cu prevederile **art. 25** si **26** din RGU, respectiv **art. 7.1.** si **7.2.** din RLU.

13.2.15. RACORDAREA LA RETELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,**13.2.16. REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE :**

- Racordarea la retelele tehnico-edilitare publice existente, lucrarile de extindere sau marire a capacitati retelelor existente precum si realizarea de echipamente noi (**Realizare sisteme de canalizare menajera cu statii de epurare si Sistem de alimentare cu gaze naturale**) se vor face conform prevederilor **art. 8.1. - 8.2.** din RLU.

13.2.18. PARCELAREA ,**13.2.20. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR ,****13.2.19. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR , 13.2.21. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI :**

- Conform reglementarilor stabilite in cadrul fiecarei zone functionale.

Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii stabiliti pentru zonele cu constructii noi :

Pe parcelele cu destinatia L	:	POTmax = 40 % ;	CUTmax = 1,0 ;	Nmax = 2,5
Pe parcelele cu destinatia IS	:	POTmax = 40 % ;	CUTmax = 1,2 ;	Nmax = 3
Pe parcelele din cadrul ZP	:	POTmax = 30 % ;	CUTmax = 0,6 ;	Nmax = 2
Pe parcelele cu destinatia I	:	POTmax = 40 % ;	CUTmax = 0,8 ;	Nmax = 2

In cazuri speciale toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) sau DTAC, elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate.

13.2.22. PARCAJE :

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea, conform prevederilor **art. 10.1.** din RLU.

13.2.23. SPATII VERZI :

- Autorizarea de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform **art. 10.2.** din RLU, **art. 34** si **Anexei 6** din RGU.

13.2.24. IMPREJMUIRI :

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

- In cazul autorizarii directe, se vor respecta prevederile **art. 10.3.** din RLU.

Satul DRAGODANESTI

UTR nr. 3

SUBUNITATI DIFERENTIASTE PE FUNCTIUNI PREDOMINANTE

- UTR 3A - zona rezidentiala cu cladiri de tip rural, locuinte si functiuni complementare (L) ;
UTR 3B - zona centrala si zona pentru institutii publice si servicii de interes general (IS) ;
UTR 3C - zona mixta : turism, agrement si sport, comert, servicii, in spatiu predominant plantat (M1) ;
UTR ZP - zona de protectie a monumentelor istorice cu toate functiunile cuprinse pe teritoriul acesteia

13.3.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :

L , ZC , IS , M1 , I , A , GC , TE , V , CRP , TH .

13.3.2. FUNCTIUNE DOMINANTA :

L - locuinte si functiuni complementare , IS - institutii publice si servicii de interes general

13.3.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE :

- IS - institutii publice si servicii de interes general
I, A - activitati economice, de industrie mica, servicii cu caracter industrial (compatibile cu zona, nepoluante, cu volum redus de transporturi), activitati agricole si silvice, servicii pentru agricultura.
GC - activitati de gospodarie comunala-salubritate menite sa contribuie la imbunatatirea conditiilor de igiena si confort .
TE - asigurarea cu utilitati si servicii edilitare.
V - sport, turism, agrement, spatii verzi ambientale, spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie, plantatii de protectie.
CRP - lucrari de reparatii, modernizare cai de comunicatie rutiera si constructii aferente, amenajare intersectii, strazi noi, reparatii, modernizare poduri, podete si punti, podete noi.

13.3.4. UTILIZARI PERMISE :

- Pentru fiecare zona functionala in parte - toate utilizarile permise specificate la Cap. 2 al zonei respective .

13.3.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII :

- In zona centrala obiective noi - cu conditia elaborarii si aprobarii PUZ cu regulament aferent si/sau PUD ;
- In zonele cu valoare ecologica si peisagistica protejate prin lege - arii naturale protejate - in conditiile obtinerii avizelor, si parcurgerii procedurilor legale in vigoare, conform reglementarilor cuprinse in Art. 4.6 din RLU ;
- In zona de protectie a monumentelor istorice - in conditiile obtinerii avizelor legale, conform reglementarilor pentru ZP (Art. 4.7 din RLU) ;
- In vecinatatea echipamentelor tehnice si tehnologice cu potential de risc tehnologic, in apropierea limitei de protectie si de siguranta a acestora - in conditiile obtinerii avizelor legale de la administratorii echipamentelor respective ;
- In zona de protectie a drumurilor publice - in conditiile obtinerii avizelor prevazute de legislatia in vigoare ;
- Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare, ce necesita studii si cercetari suplimentare - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu Regulament si / sau PUD) ;

13.3.6. INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE :

- In zonele cu valori de patrimoniu cultural construit listate sau identificate - pana la obtinerea avizelor legale, conform reglementarilor din Studiul istoric, prezentate in Articolul 4.7 din RLU.

In zonele ce cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes national sau local, atat in imediata vecinatate a monumentului (in interiorul parcelei delimitate topografic) precum si in zonele de protectie, autorizarea constructiilor se face cu respectarea stricta a avizelor serviciilor publice specializate ;

- In zonele functionale in care se desfasoara activitati ce prezinta riscuri sanitare si produc disconfort pentru sanatatea populatiei (zonele de protectie sanitara), conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 119 din 04.02.2014 - pana la obtinerea Avizului de mediu, conform prevederilor legale in vigoare.

- Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD), sau alt gen de studiu care sa stabileasca regulile si conditiile de construire ;

- In zonele pentru functiuni mixte si in toate celelalte zone in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu dispune de suficiente elemente pentru autorizarea directa a construirii - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD).

13.3.7. INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE :

- In zonele cu riscuri naturale previzibile, definite ca zone improprie pentru realizarea constructiilor ;
- In zonele de protectie sanitara si hidrogeologica, conform HG nr. 930 / 11.08.2005;
- In zonele de protectie, de securitate si de siguranta ale sistemelor de transport energie electrica si gaze naturale, sau ale echipamentelor de alimentare cu energie electrica si gaze naturale ;
- Este interzisa autorizarea obiectivelor poluante sau care prezinta riscuri tehnologice si sanitare;
- Este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii - chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public.

13.3.8. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE :

- In conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice in vigoare, conform art. 6.1. din RLU.

13.3.9. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE :

- Potrivit prevederilor art. 6.2. din RLU, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

13.3.11. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT :

- Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile art. 23, din RGU si art. 6.4. din RLU este necesara elaborarea prealabila a unui PUZ cu regulament aferent, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

13.3.12. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI :

- Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor, a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau dictate de necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor, conform art. 24 din RGU si art. 6.5. din RLU.

13.3.13. ACCESE CAROSABILE

13.3.14. ACCESE PIETONALE :

- Accesele carosabile si pietonale pentru toate categoriile de constructii se vor realiza in conformitate cu prevederile art. 25 si 26 din RGU, respectiv art. 7.1. si 7.2. din RLU.

13.3.15. RACORDAREA LA RETELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,

13.3.16. REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE :

- Racordarea la retelele tehnico-edilitare publice existente, lucrarile de extindere sau marire a capacitati retelelor existente precum si realizarea de echipamente noi (Realizare sisteme de canalizare menajera cu statii de epurare si Sistem de alimentare cu gaze naturale) se vor face conform prevederilor art. 8.1. - 8.2. din RLU.

13.3.18. PARCELAREA ,

13.3.20. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR ,

13.3.19. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR ,

13.3.21. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI :

- Conform reglementarilor stabilite in cadrul fiecarei zone functionale.

Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii stabiliti pentru zonele cu constructii noi :

Pe parcelele cu destinatia L	:	POTmax = 40 % ;	CUTmax = 1,0 ;	Nmax = 2,5
Pe parcelele cu destinatia ZC, IS	:	POTmax = 40 % ;	CUTmax = 1,2 ;	Nmax = 3
Pe parcelele din cadrul M1	:	POTmax = 30 % ;	CUTmax = 0,9 ;	Nmax = 3
Pe parcelele din cadrul ZP	:	POTmax = 30 % ;	CUTmax = 0,6 ;	Nmax = 2
Pe parcelele cu destinatia I, A	:	POTmax = 40 % ;	CUTmax = 0,8 ;	Nmax = 2

In cazuri speciale toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) sau DTAC, elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate.

13.3.22. PARCAJE :

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea, conform prevederilor **art. 10.1.** din **RLU**.

Administratia locala 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.

13.3.23. SPATII VERZI :

- Autorizarea de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform **art. 10.2.** din **RLU**, **art. 34** si **Anexei 6** din **RGU**.

13.3.24. IMPREJMUIRI :

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

- In cazul autorizarii directe, se vor respecta prevederile **art. 10.3.** din **RLU**.

CONFORM CU
ORIGINALUL



Satul CANDESTI DEAL**UTR nr. 4****SUBUNITATI DIFERENTIATE PE FUNCTIUNI PREDOMINANTE**

UTR 4A - zona rezidentiala cu cladiri de tip rural, locuinte si functiuni complementare (L) ;

UTR 4B - zona centrala si zona pentru institutii publice si servicii de interes general (IS) ;

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

13.4.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :

L, ZC, IS, GC, TE, V, CRP, TH.

13.4.2. FUNCTIUNE DOMINANTA :

L - locuinte si functiuni complementare

13.4.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE :

IS - institutii publice si servicii de interes general

I, A - activitati economice, de industrie mica, servicii cu caracter industrial (compatibile cu zona, nepoluante, cu volum redus de transporturi), activitati agricole si silvice, servicii pentru agricultura.

GC - activitati de gospodarie comunala-salubritate menite sa contribuie la imbunatatirea conditiilor de igiena si confort.

TE - asigurarea cu utilitati si servicii edilitare.

V - sport, turism, agrement, spatii verzi ambientale, spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie, plantatii de protectie.

CRP - lucrari de reparatii, modernizare cai de comunicatie rutiera si constructii aferente, amenajare intersectii, strazi noi, reparatii, modernizare poduri, podete si puni, podete noi.

13.4.4. UTILIZARI PERMISE :

- Pentru fiecare zona functionala in parte - toate utilizarile permise specificate la Cap. 2 al zonei respective .

13.4.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII :

- In zona centrala obiective noi - cu conditia elaborarii si aprobarii PUZ cu regulament aferent si/sau PUD ;

- In zonele cu valoare ecologica si peisagistica protejate prin lege - arii naturale protejate - in conditiile obtinerii avizelor, si parcurgerii procedurilor legale in vigoare, conform reglementarilor cuprinse in Art. 4.6 din RLU ;

- In zona de protectie a monumentelor istorice - in conditiile obtinerii avizelor legale, conform reglementarilor pentru ZP (Art. 4.7 din RLU) ;

- In zona de protectie a drumurilor publice - in conditiile obtinerii avizelor prevazute de legislatia in vigoare ;

- Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare, ce necesita studii si cercetari suplimentare - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu Regulament si / sau PUD) ;

13.4.6. INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE :

- In zonele cu valori de patrimoniu cultural construit listate sau identificate - pana la obtinerea avizelor legale, conform reglementarilor din Studiul istoric, prezentate in Articolul 4.7 din RLU.

- In zonele functionale in care se desfasoara activitati ce prezinta riscuri sanitare si produc disconfort pentru sanatatea populatiei (zonele de protectie sanitara), conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 119 din 04.02.2014 - pana la obtinerea Avizului de mediu, conform prevederilor legale in vigoare.

- Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD), sau alt gen de studiu care sa stabileasca regulile si conditiile de construire ;

13.4.7. INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE :

- In zonele cu riscuri naturale previzibile, definite ca zone improprii pentru realizarea constructiilor ;

- In zonele de protectie sanitara si hidrogeologica, conform HG nr. 930 / 11.08.2005;

- In zonele de protectie, de securitate si de siguranta ale sistemelor de transport energie electrica si gaze naturale, sau ale echipamentelor de alimentare cu energie electrica si gaze naturale ;

- Este interzisa autorizarea obiectivelor poluante sau care prezinta riscuri tehnologice si sanitare;
- Este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii -chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public.

13.4.8. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE :

- In conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice in vigoare, conform art. 6.1. din RLU.

13.4.9. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE :

- Potrivit prevederilor art. 6.2. din RLU, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

13.4.11. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT :

- Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile art. 23, din RGU si art. 6.4. din RLU este necesara elaborarea prealabila a unui PUZ cu regulament aferent, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

13.4.12. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI :

- Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor, a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau dictate de necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor, conform art. 24 din RGU si art. 6.5. din RLU.

13.4.13. ACCESE CAROSABILE

13.4.14. ACCESE PIETONALE :

- Accesele carosabile si pietonale pentru toate categoriile de constructii se vor realiza in conformitate cu prevederile art. 25 si 26 din RGU, respectiv art. 7.1. si 7.2. din RLU.

13.4.15. RACORDAREA LA REELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,

13.4.16. REALIZAREA DE REELE TEHNICO-EDILITARE :

CONFORM CU ORIGINALUL

- Racordarea la reelele tehnico-edilitare publice existente, lucrarile de extindere sau marire a capacitati retelelor existente precum si realizarea de echipamente noi (**Realizare sisteme de canalizare menajera cu statii de epurare si Sistem de alimentare cu gaze naturale**) se vor face conform prevederilor art. 8.1. - 8.2. din RLU.

13.4.18. PARCELAREA ,

13.4.20. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR ,

13.4.19. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR ,

13.4.21. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI :

- Conform reglementarilor stabilite in cadrul fiecarei zone functionale.

Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii stabiliti pentru zonele cu constructii noi :

Pe parcelele cu destinatia L	:	POTmax = 40 % ;	CUTmax = 1,0 ;	Nmax = 2,5
Pe parcelele cu destinatia ZC, IS	:	POTmax = 40 % ;	CUTmax = 1,2 ;	Nmax = 3
Pe parcelele din cadrul ZP	:	POTmax = 30 % ;	CUTmax = 0,6 ;	Nmax = 2

In cazuri speciale toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) sau DTAC, elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate.

13.4.22. PARCAJE :

- Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea, conform prevederilor art. 10.1. din RLU.

13.4.23. SPATII VERZI :

- Autorizarea de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform art. 10.2. din RLU, art. 34 si Anexei 6 din RGU.

13.4.24. IMPREJMUIRI :

- Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor, se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUD), sau in cadrul DTAC.
- In cazul autorizarii directe, se vor respecta prevederile art. 10.3. din RLU

Satul VALEA MARE**UTR nr. 5****SUBUNITATI DIFERENTIATE PE FUNCTIUNI PREDOMINANTE**

UTR 5A - zona rezidentiala cu cladiri de tip rural, locuinte si functiuni complementare (L) ;

13.5.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :

L , IS , I , GC , V , CRP , TH .

13.5.2. FUNCTIUNE DOMINANTA :

L - locuinte si functiuni complementare

13.5.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE :

IS - institutii publice si servicii de interes general

I, A - activitati economice, de industrie mica, servicii cu caracter industrial (compatibile cu zona, nepoluante, cu volum redus de transporturi), activitati agricole si silvice, servicii pentru agricultura.

GC - activitati de gospodarie comunală-salubritate menite sa contribuie la imbunatatirea conditiilor de igiena si confort .

TE - asigurarea cu utilitati si servicii edilitare.

V - sport, turism, agrement, spatii verzi-ambientale, spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie, plantatii de protectie.

CRP - lucrari de reparatii, modernizare cai de comunicatie rutiera si constructii aferente, amenajare intersectii, strazi noi, reparatii, modernizare poduri, podete si puncti, podete noi.

13.5.4. UTILIZARI PERMISE :

- Pentru fiecare zona functionala in parte - toate **utilizarile permise** specificate la **Cap. 2** al zonei respective .

13.5.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII :

- Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare, ce necesita studii si cercetari suplimentare - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu Regulament si / sau PUD) ;

13.5.6. 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 de urbanism (PUZ si regulament, PUD), sau alt gen de studii care sa stabileasca regulile si conditiile de construire ;

13.5.7. INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE :

- In zonele cu riscuri naturale previzibile, definite ca zone improprie pentru realizarea constructiilor ;
- Este interzisa autorizarea obiectivelor poluante sau care prezinta riscuri tehnologice;
- Este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii -chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public.

13.5.8. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE :

- In conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice in vigoare, conform **art. 6.1.** din RLU.

13.5.9. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE :

- Potrivit prevederilor **art . 6.2.** din RLU, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

13.5.11. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT :

- Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile **art. 23,** din RGU si **art. 6.4.** din RLU este necesara elaborarea prealabila a unui PUZ cu regulament aferent, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

13.5.12. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI :

- Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor, a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau dictate de necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor, conform art. 24 din RGU si art. 6.5. din RLU.

13.5.13. ACCESE CAROSABILE

13.5.14. ACCESE PIETONALE :

- Accesele carosabile si pietonale pentru toate categoriile de constructii se vor realiza in conformitate cu prevederile art. 25 si 26 din RGU, respectiv art. 7.1. si 7.2. din RLU.

13.5.15. RACORDAREA LA REțeleLE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,

13.5.16. REALIZAREA DE REțele TEHNICO-EDILITARE :

- Realizare sistem de alimentare cu apa, Canalizare menajera cu statii de epurare si Sistem de alimentare cu gaze naturale) se vor face conform prevederilor art. 8.1. - 8.2. din RLU.

13.5.18. PARCELAREA ,

13.5.20. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR ,

13.5.19. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR ,

13.5.21. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI :

- Conform reglementarilor stabilite in cadrul fiecărei zone functionale.

Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii stabiliti pentru zonele cu constructii noi :

Pe parcelele cu destinatia L	:	POTmax = 40 % ;	CUTmax = 1,0 ;	Nmax = 2,5
Pe parcelele cu destinatia IS	:	POTmax = 40 % ;	CUTmax = 1,2 ;	Nmax = 3
Pe parcelele cu destinatia I	:	POTmax = 40 % ;	CUTmax = 0,8 ;	Nmax = 2

In cazuri speciale toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) sau DTAC, elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate.

13.5.22. PARCAJE :

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea, conform prevederilor art. 10.1. din RLU.

13.5.23. SPATII VERZI :

- Autorizarea de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform art. 10.2. din RLU, art. 34 si Anexei 6 din RGU.

13.5.24. IMPREJMUIRI :

- In cazul autorizarii directe, se vor respecta prevederile art. 10.3. din RLU.



Intocmit,

Arh. Luchian Nitescu

