COMUNA COBIA

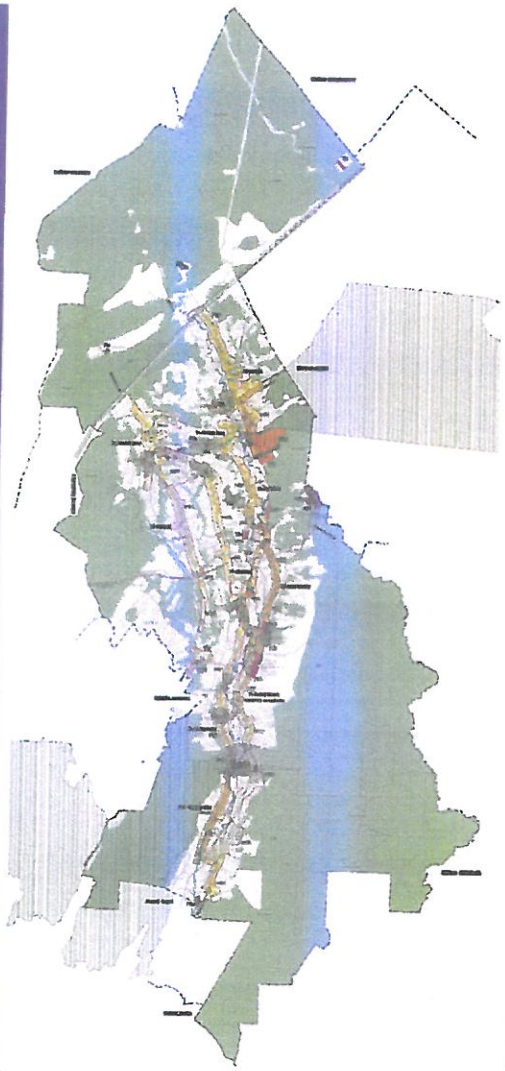
JUDETUL DAMBOVITA

CONFORM CU ORIGINALUL

PUG	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL	2014

PROIECT NR. 6 / 2014

VOLUMUL 2 - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG



RLU

ARHITECTURA URBANISM

ARCHITECTURE SRL

TARGOVISTE , CALEA DOMNEASCA , NR. 266 , JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA

telefon , fax : 0245 210 443 , e-mail : architecture_tgv@yahoo.com

CERT SYSTEMS AMG-OC OT 82 - SR EN ISO 9001:2008 · AMG 10079 - SR EN ISO 14001:2005 · AMG 20079 - SR OHSAS 18001:2008

BENEFICIAR : CONSILIUL JUDETEAN DAMBOVITA , CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI COBIA

CONFORM CU ORIGINALUL

CONTINUT

19 25 IUN. 2014

ARHITECTURA URBANISM

ARCHITECTURE SRL

TARGOVISTE , CALEA DOMNEASCA , NR. 266 , JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA

telefon , fax : 0245 210 443 , e-mail : architecture_tgv@yahoo.com

CERT SYSTEMS AMG-OC 0162-SR EN ISO 9001:2008 · AMG 10295-SR EN ISO 14001:2005 · AMG 20079-SR OHSAS 18001:2008

CONFORM CU ORIGINALUL

COMUNA COBIA

JUDETUL DAMBOVITA

14 25 IUN. 2014

PUG	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL	2014

PROIECT NR. 6 / 2014

VOLUMUL 2 - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA 4477 Răzvan NITESCU Arhitect cu drept de semnătură

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA 6778 Sorin Luchian NITEȘCU Arhitect cu drept de semnătură

COLECTIV DE ELABORARE		
Sef proiect	arh. Razvan Nitescu	
Coordonator proiect	arh. Luchian Nitescu	
Urbanism	arh. Luchian Nitescu	
Urbanism	ing. Mirela Cojoaca	
Urbanism	teh. Florin Oprescu	
Istorie Arheologie	arh. Doina Petrescu spec. monum. istorice	
Probleme geotehnice si hidro-geologice	dr. ing. geolog Mihai Alexandru Samoila	
Tehnoredactare piese desenate	teh. George Neacsu	
Verificator urbanism	arh.urb. Mircea Nitescu specialist atestat RUR	

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMÂNIA 457 Mircea NITEȘCU ARHITECT CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

RUR Mircea D. NITESCU DEF.

BENEFICIAR : CONSILIUL JUDETEAN DAMBOVITA , CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI COBIA

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 **COBIA**.

1.2. **RLU** insoteste, expliciteaza 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 **COBIA**, 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 COBIA, 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 Generel de Urbanism, 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. 286 / 06.07.2006 (modificarea si completarea Legii administratiei publice locale nr. 215 / 2001)**
- **Legea fondului funciar, nr. 18/1991 - 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**
- **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 ;
- Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile ulterioare ;
- 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. 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. 211 / 15.11.2011, privind regimul deseurilor ;
- Legea nr. 73 / 2006 pentru aprobarea OG 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;
- 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 ;
- Legea nr. 363 / 2006 privind aprobarea PATN – Sectiunea a I-a – Retele de transport ;
- Legea nr. 171 / 1997 privind aprobarea PATN – Sectiunea a II-a – Apa ;
- Legea nr. 5 / 2000 privind aprobarea PATN – Sectiunea a III-a – Zone protejate ;
- Legea nr. 351 / 2001 privind aprobarea PATN – Sectiunea a IV-a – Reteaua de localitati ;

ARCHITECTURE SRL.
TÂRGOVIȘTE, CALEA DOM'NEASCA NR. 236 JUDEȚUL DÂMBOVIȚA, ROMANIA
tel/fax: 0245 210 440, e-mail: architecture_dgv@yahoo.com

- Legea nr. 100 / 2007 pentru modificarea si completarea Legii nr. 351 / 2001 ;
- Legea nr. 575 / 2001 privind aprobarea PATN – Sectiunea a V-a – Zone de risc natural ;
- Legea nr. 190 / 2009 pentru aprobarea OUG nr. 142 / 2008 privind aprobarea PATN – Sectiunea a VIII-a – Zone cu resurse turistice ;
- 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 ;
- HGR nr. 1284 / 2007 privind declararea ariilor de protectie speciala avifaunistica ca parte integranta a retelei ecologice europene Natura 2000 in Romania ;
- HGR nr. 971 / 2011 pentru modificarea si completarea Hotararii Guvernului nr. 1284 / 2007 privind declararea ariilor de protectie speciala avifaunistica ca parte integranta a retelei ecologice europene Natura 2000 in Romania .
- Legea nr. 46 / 2008 privind aprobarea CODULUI SILVIC ;
- Legea nr. 287 / 17.07.2009 privind CODUL CIVIL ;
- "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 ;
- "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
- 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 1999-2002 si aprobate prin Hotararea Consiliului Local nr. 14 / 27.05.2003 ;
- Planuri Urbanistice Zonale elaborate si aprobate anterior ;
- Studii de fezabilitate si alte proiecte elaborate anterior , privind infrstructura tehnico-edilitara, reabilitari de drumuri si strazi, lucrari hidrotehnice, alte obiective de investitii ;
- PATN – sectiunile : I (Retele de transport), II (Apa), III (Zone protejate), IV (Reteaua de localitati), V (Zone de risc natural), aprobate prin Legile nr. 363/2006, 171/1997 (20/2006), 5/2000, 351/2001 (83/2004, 308/2006, 100/2007, 106/2010, 264/2011), 575/2001 ;
- PATJ DAMBOVITA - 1998-2003, documentatii elaborate de SC PROIECT DAMBOVITA SA - Targoviste ;
- Strategia de dezvoltare economico-sociala a comunei COBIA pentru perioada 2008-2013 ;
- 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 COBIA, judetul Dambovita - extras LMI 2010 ;**
- **Lista siturilor arheologice de pe teritoriul comunei COBIA, judetul Dambovita - extras RAN 2013 ;**
- **Date statistice – Recensamantul populatiei si al locuintelor - 2002, 2011 (Directia Judeteana de Statistica - Dambovita) ;**
- **Alte date si informatii furnizate de serviciile de specialitate din cadrul Primariei COBIA, cerinte si optiuni ale comunitatii locale, legate de dezvoltarea urbanistica a localitatilor comunei ;**
- **Legislatia de urbanism si cea complementara domeniului ;**
- **Studiile de fundamentare pe domenii specifice, elaborate anterior sau concomitent.**

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 construcţiile şi amenajările cu caracter militar şi special, care se autorizează şi se execută în condiţiile 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 pentru localitatile comunei COBIA 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 GHERGHITESTI - resedinta de comuna** (trupul principal al satului)

- **T2 - Sat MISLEA** (trupul principal al satului)

- Alte trupuri apartinatoare :
T2a (activitati de tip IS si GC - Biserica "Sf. Nicolae" si Cimitir)
T2b (activitati de tip I - Parc petrolier) ;
T2c (activitati de tip IS - Turism - Fosta tabara)

- **T3 - Sat FRASIN DEAL** (trupul principal al satului)

- Alte trupuri apartinatoare :
T3a (activitati de tip TE - Gospodarie de apa)

- **T4 - Sat FRASIN VALE** (trupul principal al satului)

- Alte trupuri apartinatoare :
T4a (activitati de tip IS si GC - Biserica "Cuvioasa Parascheva" si Cimitir)
T4b (activitati de tip L - locuinte si functiuni complementare)

- **T5 - Sat CAPSUNA** (trupul principal al satului)

- Alte trupuri apartinatoare :
T5a (activitati de tip IS si GC - Biserica "Sf. Voievozi Mihail si Gavril" si Cimitir)

- **T6 - Sat CRACIUNESTI** (trupul principal al satului)

- Alte trupuri apartinatoare :
T6a (activitati de tip M2 - activitati agro-industriale, de depozitare si transport, comert, servicii)
T6b (activitati de tip I - activitati industriale - parc petrolier)

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE, CALEA DOMNEASCA NR. 266, JUDETUL DAMBOVITA, ROMANIA
telefon, fax: 0245 210 447, e-mail: architecture_tg@yahoo.com

- **T7 - Sat COBIUTA** (trupul principal al satului)

- Alte trupuri apartinatoare :
T7a (activitati de tip L - Cartier Vladari - locuinte si functiuni complementare)

- **T8 - Sat BLIDARI** (trupul principal al satului)

- **T9 - Sat CALUGARENI** (trupul principal al satului)

- **T10 - Sat MANASTIREA** (trupul principal al satului)

- Alte trupuri apartinatoare :
T10a (activitati de tip TE - amplasament rezervat pentru Statie de epurare, Autobaza salubritate, SRMP - propuse)

3.2. Teritoriul intravilan aprobat conform legii si configurat in **plansa nr. 3 "Reglementari Urbanistice - Zonificare"** va fi marcat pe teren, prin borne, 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 **COBIA** a fost impartit in **10 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 **GHERGHITESTI** - 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 1C - zona unitatilor agricole si/sau industriale de productie, depozitare si transport ;
UTR 1E - zona verde pentru agrement si sport ;

UTR 2 - Satul **MISLEA** :
UTR 2A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare ;
UTR 2B - zona centrala, zona pentru institutii publice si servicii de interes general ;
UTR 2C - zona unitatilor agricole si/sau industriale de productie, depozitare si transport ;
UTR 2E - zona verde pentru agrement si sport ;

UTR 3 - Satul **FRASIN DEAL** :
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 4 - Satul **FRASIN VALE** :
UTR 4A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare ;
UTR 4B - zona pentru institutii publice si servicii de interes general ;

UTR 5 - Satul **CAPSUNA** :
UTR 5A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare ;
UTR 5B - zona pentru institutii publice si servicii de interes general ;

UTR 6 - Satul **CRACIUNESTI** :
UTR 6A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare ;
UTR 6B - zona pentru institutii publice si servicii de interes general ;
UTR 6C - zona unitatilor agricole si/sau industriale de productie, depozitare si transport ;

CONSILIUL JUDETEAN DAMBOVITA
Anexa la avizul tehnic al arhitectului
nr. 19 25 IUN. 2014

UTR 7 - Satul **COBIUTA** :

UTR 7A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare ;
UTR 7B - zona pentru institutii publice si servicii de interes general ;

UTR 8 - Satul **BLIDARI** :

UTR 8A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare ;
UTR 8B - zona pentru institutii publice si servicii de interes general ;

UTR 9 - Satul **CALUGARENI** :

UTR 9A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare ;
UTR 9B - zona pentru institutii publice si servicii de interes general ;

UTR 10 - Satul **MANASTIREA** :

UTR 10A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare ;
UTR 10B - zona pentru institutii publice si servicii de interes general ;

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.

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**; terenurile agricole din extravilan sunt evidentiate in **Plansa nr. 1 "Incadrare in teritoriul administrativ al comunei".**

- **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 :**

Retele 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 **Regulamentul general de urbanism** si a altor prevederi legale ce vor aparea

ulterior elaborarii documentatiei ; destinatia acestor terenuri este prezentata in **Plansa nr. 3 "Reglementari Urbanistice - Zonificare".**

- **Utilizari permise :**

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

- **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 **Regulamentul general de urbanism, 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 și Pădurilor**, al **Ministerului Agriculturii si Dezvoltarii Rurale**, și al **Ministerului Dezvoltarii Regionale si Turismului.**

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 și pădurilor** al ministrului **agriculturii si dezvoltarii rurale** și al ministrului **dezvoltarii regionale si turismului.**"

4.4. Autorizarea executarii constructiilor in zonele cu resurse identificate ale subsolului, delimitate conform legii se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor **art. 6** din **Regulamentul general de urbanism** 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 **Regulamentul general de urbanism** 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 cuvetele 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 protecţie sanitară se delimitează de către autorităţile administraţiei publice judeţene şi a municipiului Bucureşti, pe baza avizului organelor de specialitate ale administraţiei publice".

In ceea ce priveste: regimul de folosire a apelor si albiilor, regimul de servituti si expropriere, gospodarirea apelor (cunoasterea resurselor de apa, protectia albiilor minore, a malurilor si a lucrarilor de gospodarire a apelor), regimul lucrarilor care se construiesc pe ape sau care au legatura cu apele, apararea impotriva inundatiilor, fenomenelor meteorologice periculoase si accidentelor la constructiile hidrotehnice, latimea zonelor de protectie in jurul lacurilor naturale si de acumulare, in lungul cursurilor de apa, digurilor, canalelor, barajelor, si a altor lucrari hidrotehnice (instituite pentru asigurarea accesului la cursurile de apa si la lucrarile hidrotehnice, in scopul mentinerii integritatii albiilor minore si pentru efectuarea interventiilor operative in situatii exceptionale) - se vor respecta cu strictete prevederile **Legii apelor nr. 107 / 1996 cu modificarile si completarile ulterioare conform Legii nr. 310 / 28.06.2004.**

In scopul prevenirii pericolului de alterare a calitatii apei se vor respecta **"Normele speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica"** aprobate prin **HG nr. 930 / 11.08.2005.**

CAP. 4

Mărimea zonei de protecţie sanitară cu regim sever pentru captările din surse de suprafaţă şi pentru lacurile şi nămolurile terapeutice

ART. 17

(1) Pentru captările din cursurile de apă zona de protecţie sanitară cu regim sever va fi determinată după caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunile minime ale acesteia vor fi de:

a) 100 m, pe direcţia amonte de priză;

b) 25 m, pe direcţia aval de ultimele lucrări componente ale prizei;

c) 25 m lateral, de o parte şi de alta a prizei.

(2) Când dimensiunea laterală nu poate fi respectată, vor fi executate lucrări compensatorii.

(3) Pentru captările din lacuri zona de protecţie sanitară cu regim sever va avea următoarele dimensiuni minime, măsurate la nivelul minim de exploatare al captării:

a) 100 m radial, pe apă, faţă de locul în care este situat punctul de captare;

b) 25 m radial, pe malul unde este situată priza.

(4) Pentru lacurile şi nămolurile terapeutice zona de protecţie sanitară cu regim sever cuprinde toată suprafaţa apei lacului, iar pe mal are 5 m lăţime în jurul lacului.

CONSILIUL JUDEŢEAN DÂMBOVIŢA DIRECŢIA DE DEZVOLTARE ... Serviciul ... DOCUMENTAŢIE ... Nr. 19 25 IUN. 2014

4.6. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele cu valoare peisagistica si in zonele naturale protejate se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor **art. 8** din **Regulamentul general de urbanism**

"Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor care, prin amplasament, funcţiune, volumetrie şi aspect arhitectural - conformare şi amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă

Autorizarea executării construcţiilor în parcuri naţionale, rezervaţii naturale, precum şi în celelalte zone protejate, de interes naţional, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Mediului si Padurilor.

Consiliile judeţene vor identifica şi vor delimita, în funcţie de particularităţile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecţie pentru valoarea lor peisagistică şi vor stabili condiţiile de autorizare a executării construcţiilor, având în vedere păstrarea calităţii mediului natural şi a echilibrului ecologic".

- ARII NATURALE PROTEJATE

- **SITUL DE IMPORTANTA COMUNITARA** ROSCI 0344 - Padurile din Sudul Piemontului Candesti (constituit in baza Directivei Habitate), **ca parte integrantă a retelei ecologice europene Natura 2000 în România** (conform **Ordinului MMP nr. 2387 / 2011**)

BAZA LEGALA :

LEGISLATIE COMUNITARA (UE) :

1) Directiva Consiliului nr. 92/43/CEE privind conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice (Directiva "Habitate")

2) Directiva Consiliului nr. 2009/147/CE cu privire la protejarea pasarilor salbatice (Directiva "Pasari")

LEGISLATIE NATIONALA :

- Ordonanta de urgentă a Guvernului 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 Ministrului Mediului si Dezvoltarii Durabile 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 Ministrului Mediului si Padurilor nr. 2387 / 2011 pentru modificarea Ordinului MMDD nr. 1964 / 2007 privind instituirea regimului de arie naturala protejata a siturilor de importanta comunitara, ca parte integranta a retelei ecologice europene Natura 2000 in Romania ;
- HGR nr. 1284 / 2007 privind declararea ariilor de protectie speciala avifaunistica ca parte integranta a retelei ecologice europene Natura 2000 in Romania ;
- HGR nr. 971 / 2011 pentru modificarea si completarea Hotararii Guvernului nr. 1284 / 2007 privind declararea ariilor de protectie speciala avifaunistica ca parte integranta a retelei ecologice europene Natura 2000 in Romania .

4.7. **Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit** se face cu respectarea prevederilor **art. 9** din **RGU (Regulamentul general de urbanism)**:

"Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii şi Patrimoniului National.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate şi delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii şi Patrimoniului National.

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 şi Patrimoniului National, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului".

Pe teritoriul comunei **COBIA** au fost identificate o serie de **constructii cu valoare istorica si arhitecturala**, din care - **monumente clasate in LMI**, **situri arheologice** dar şi zone cu vestigii arheologice, unele clasate în **Repertoriul Arheologic Național (RAN).**

- **MONUMENTE ISTORICE clasate in LMI-2010 ; SITURI ARHEOLOGICE clasate in RAN si LMI-2010** prezentate in **Anexa nr. 3a din Volumul 1 - Memoriu general PUG**

- **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.

REGLEMENTARI IN ZONELE DE PROTECTIE ALE MONUMENTELOR ISTORICE STABILITE IN STUDIUL ISTORIC GENERAL (monumete si zonele protejate sunt prezentate in Plansa nr. 3) :

SATUL CALUGARENI

1. Pentru **Biserica "Cuvioasa Paraschiva"** - sunt admise şi necesare lucrări de reparaţii la învelitoare şi de combatere a igrasiei la pereţi, precum şi măsuri de consolidare a întregii clădiri. Biserica are un amplasament deosebit de frumos, pe un bot de deal, la marginea pădurii, constituindu-se şi în reper peisagistic important, iar priveliştea ce se deschide de la biserică spre sat şi dealul de peste pârâul Cobiuţa este foarte frumoasă şi merită o atenţie specială.

2. Pentru **Casa Ungureanu Ilie**, se propune fie revenirea la forma iniţială (casa a fost recent tencuită cu mortar de ciment la soclu şi la pereţi, acoperită cu tablă cutată şi extinsă pe est cu două încăperi zidite din BCA), fie întocmirea unei documentaţii de declasare, deoarece aşa cum se prezintă astăzi, nu mai are valoarea unui monument istoric.

Zp1 – zona de protecţie a monumentelor
DB-II-m-B-17400 - Biserica "Cuvioasa Paraschiva" si **DB-II-m-B-17400 - Casa Ungureanu Ilie**
Delimitarea s-a facut pe limite cadastrale conf. Planşa 3.

Funcţiuni admise: locuire şi anexe ale locuinţei, spatii plantate cu rol de agrement, decorative si de protecţie, circulaţie carosabila si pietonala, reţele edilitare;

Funcţiuni interzise: instituţii, comerţ, activităţi industriale si de depozitare, orice activitate poluanta de tip industrial si agricol, ateliere, depozite de orice tip şi dimensiune, construcţii provizorii de tip chioşc;

Condiţionare la autorizare: descărcare de sarcină arheologică, aviz D.J.P.N.;
- Regim maxim de înălţime : P, h cornişă maxim 3,00 m, h maxim coamă 5,00 m.
- Module volumetrice maxime: 8 x 12
- POT maxim : 30 % ; CUT maxim = 0,3 ; Nr. niv. = 1
- Acoperişurile : in patru ape
- Învelitoare : tablă de zinc sau şiţă (material lemnos).
- Se recomandă volumetria caracteristică zonei, raportul plin gol specific (a se vedea şi repertoriul de modele din prezentul studiu).
- Se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie; se recomanda utilizarea materialelor naturale;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanţe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea faţadelor în alb.

SATUL CAPSUNA

1. Pentru **Biserica "Sf. Voievozi Mihail si Gavril"** - este necesară cercetarea arheologică, cercetarea de arhitectură şi expertizarea bisericii, pentru a putea fi restaurată şi pusă în valoare. Este valoros şi peisajul în care se află biserica: o poiană înconjurată de pădure, la oarecare distanţă de sat; drumul este recent modernizat dar este necesară amenajarea accesului şi a unei parcări la intrarea în cimitir, în spiritul păstrării cadrului natural valoros.

Zp2 – zona de protecţie a monumentului :
DB-II-m-B-17403 - Biserica "Sf. Voievozi Mihail si Gavril"
se află în extravilanul satului, dar existând probabilitatea unei viitoare extinderi a intravilanului, se face propunerea de a cuprinde loturile înconjurătoare, pe partea estică şi de nord a drumului de acces, la capătul satului.
Delimitarea s-a facut pe limite cadastrale conf. Planşa 3.

Funcţiuni admise: locuire şi anexe ale locuinţei, spatii plantate cu rol de agrement, decorative si de protecţie, circulaţie carosabila si pietonala, reţele edilitare;

Funcţiuni interzise: instituţii, servicii - unităţi mari, activităţi industriale si de depozitare, orice activitate poluanta de tip industrial si agricol, construcţii provizorii de tip chioşc;

Condiţionare la autorizare: descărcare de sarcină arheologică, aviz D.J.P.N.;
- Regim maxim de înălţime : P, h cornişă maxim 3,00 m, h maxim coamă 5,00 m.
- Module volumetrice maxime: 8 x 12
- POT maxim : 20 % ; CUT maxim = 0,2 ; Nr. niv. = 1

- Acoperişurile : in patru ape
- Învelitoare : tablă de zinc (culoare gri mat), lemn (şiţă sau şindrilă).
- Se recomandă volumetria caracteristică zonei: existenţa unui element de tip cerdac - foişor, raportul plin gol specific (a se vedea şi repertoriul de modele din prezentul studiu).
- Se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie; tâmplăria se va realiza exclusiv din lemn sau lemn stratificat;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanţe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea faţadelor în alb.
- Se interzice divizarea parcelelor.

SATUL COBIUTA

1. Pentru **Biserica "Sf. Arhangheli Mihail si Gavril"** - sunt admise si necesare lucrari de consolidare si restaurare, precedate de cercetare arheologicaa si de arhitectura, reparatii la invelitoare si de combatere a igrasiei la pereti, precum si masuri de restaurare a picturii. In urma cercetarii este posibila schimbarea de categorie din A in B (se considera ca a fost o greseala clasarea in categoria A, neexistand punctaj suficient nici la valoarea istorica si nici la cea arhitecturala a cladirii)

Zp3 – zona de protecţie a monumentului :
DB-II-m-B-17424 - Biserica "Sf. Arhangheli Mihail si Gavril"
cuprinde ambele fronturi ale str. Bisericii şi drumului comunal de acces.
Delimitarea s-a facut pe limite cadastrale conf. Planşa 3.

Funcţiuni admise: locuire şi anexe ale locuinţei, mici activităţi meşteşugăreşti, spatii plantate cu rol de agrement, decorative si de protecţie, circulaţie carosabila si pietonala, reţele edilitare;

Funcţiuni interzise: instituţii, servicii - unităţi mari, activităţi industriale si de depozitare, orice activitate poluanta de tip industrial si agricol, construcţii provizorii de tip chioşc;

Condiţionare la autorizare: descărcare de sarcină arheologică, aviz D.J.P.N.;

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
AVIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului șef
Pentru D.A.D.P.U.Z./P.U.G.
Nr. 19 din 25 IUN. 2014

- Regim maxim de înălţime : P + M, h cornişă maxim 4,00 m, h maxim coamă 6,00 m.
- Module volumetrice maxime: 10 x 12
- POT maxim : 30 % ; CUT maxim = 0,6 ; Nr. niv. = 2
- Acoperişurile : in patru ape
- Învelitoare : tablă de zinc (culoare gri mat).
- Se recomandă volumetria caracteristică zonei: existenţa unui element de tip cerdac sau foişor, raportul plin gol specific (a se vedea şi repertoriul de modele din prezentul studiu).
- Se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie; tâmplăria se va realiza exclusiv din lemn sau lemn stratificat;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanţe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea faţadelor în alb.
- Se interzice divizarea parcelelor.

SATUL FRASIN DEAL

1. Pentru **Biserica de lemn Frasin Deal "Copacei"** - este necesară întreţinerea periodică a monumentului, recent restaurat, cu particularitatea amplasării între câţiva tei de dimensiuni mari, a căror tangenţă cu monumentul trebuie permanent supravegheată pentru a nu distruge streşinile acoperişului. De asemenea, fiind biserica cimitirului activ al satului, înhumările s-au apropiat foarte mult de temelia bisericii, tendinţă ce trebuie stopată şi ţinută sub control.

2. Pentru **Biserica de lemn "Stintii Arhangheli" - Serbesti** - este necesară întreţinerea periodică a monumentului, recent restaurat şi rpotejarea de o prea mare apropiere a înhumărilor din cimitirul bisericii.

Zp4 – zona de protecţie a monumentelor :
DB-II-m-A-17489 - Biserica de lemn Frasin Deal "Copacei" si
DB-II-m-A-17490 - Biserica de lemn "Stintii Arhangheli" - Serbesti
cuprinde ambele fronturi ale drumului comunal spre cimitir, respectiv ambele fronturi ale drumului comunal 105.
Delimitarea s-a facut pe limite cadastrale conf. Planşa 3.

Funcţiuni admise: locuire şi anexe ale locuinţei, spatii plantate cu rol de agrement, decorative si de protecţie, circulaţie carosabila si pietonala, reţele edilitare;

Funcţiuni interzise: instituţii, comerţ, servicii în unităţi mici, servicii - unităţi mari, activităţi industriale si de depozitare, orice activitate poluanta de tip industrial si agricol, construcţii provizorii de tip chioşc;

Condiţionare la autorizare: descărcare de sarcină arheologică, aviz D.J.P.N.;

- Regim maxim de înălţime : P, h cornişă maxim 3,00 m, h maxim coamă 5,00 m.
- Module volumetrice maxime: 8 x 12
- POT maxim : 20 % ; CUT maxim = 0,2 ; Nr. niv. = 1
- Acoperişurile : in patru ape
- Învelitoare : material lemnos, tablă de zinc (culoare gri mat).
- Se recomandă volumetria caracteristică zonei: existenţa unui element de tip cerdac sau foişor, raportul plin gol specific .
- Se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie; tâmplăria se va realiza exclusiv din lemn sau lemn stratificat;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanţe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea faţadelor în alb.
- Se interzice divizarea parcelelor.

SATUL FRASIN VALE

1. Pentru **Biserica de lemn "Cuvioasa Parascheva"**-este necesară întreţinerea periodică a monumentului, recent restaurat, mai ales având în vedere amplasarea sa în afara localităţii, în mediu exclusiv natural.

Zp5 – zona de protecţie a monumentului :
DB-II-m-A-17491 - Biserica de lemn "Cuvioasa Parascheva"
se află aproape integral în extravilan, dar există tendinţa de extindere a intravilanului; cuprinde ambele fronturi ale drumului comunal DC 112
Delimitarea s-a facut pe limite cadastrale conf. Planşa 3.

Funcţiuni admise: locuire şi anexe ale locuinţei, spatii plantate cu rol de agrement, decorative si de protecţie, circulaţie carosabila si pietonala, reţele edilitare;

Funcţiuni interzise: instituţii, comerţ, servicii în unităţi mici, servicii - unităţi mari, activităţi industriale si de depozitare, orice activitate poluanta de tip industrial si agricol, construcţii provizorii de tip chioşc;

Condiţionare la autorizare: descărcare de sarcină arheologică, aviz D.J.P.N.;

- Regim maxim de înălţime : P, h cornişă maxim 3,00 m, h maxim coamă 5,00 m.
- Module volumetrice maxime: 8 x 12
- POT maxim : 20 % ; CUT maxim = 0,2 ; Nr. niv. = 1
- Acoperişurile : in patru ape
- Învelitoare : material lemnos, tablă de zinc (culoare gri mat).
- Se recomandă volumetria caracteristică zonei: existenţa unui element de tip cerdac sau foişor, raportul plin gol specific .
- Se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie; tâmplăria se va realiza exclusiv din lemn sau lemn stratificat;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanţe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea faţadelor în alb.
- Se interzice divizarea parcelelor.

SATUL MANASTIREA

1. Pentru ansamblul **Mânăstirea Cobia** - sunt necesare lucrări de cercetare arheologică şi de arhitectură pentru valorificarea casei egumeneşti şi a altor clădiri din fosta incintă a mănăstirii. De asemenea, se admit lucrări de întreţinere a clădirilor restaurate şi de punere în valoare a ansamblului monument istoric.

Zp6 – zona de protecţie a monumentului :
DB-II-a-A-17572 - Mânăstirea Cobia
cuprinde ambele fronturi ale drumului principal, cu extensie pe partea vestică între drum şi pârâul Cobia şi pe malul vestic al pârâului Cobia, până la marginea dealului. Zona mai cuprinde câteva clădiri cu valoare ambientală, pe marginea drumului judeţean DJ 702E.
Delimitarea s-a facut pe limite cadastrale conf. Planşa 3.

Funcțiuni admise: anexe utilitare ale mănăstirii, locuire şi anexe ale locuinței, mici activități meşteşugăreşti, turism rural, spatii plantate cu rol de agrement, decorative si de protecție, circulație carosabila si pietonala, rețele edilitare;

Funcțiuni interzise: instituții, servicii - unități mari, activități industriale si de depozitare, orice activitate poluanta de tip industrial si agricol, construcții provizorii de tip chioşc;

Condiționare la autorizare: descărcare de sarcină arheologică, aviz D.J.P.N.;

- Regim maxim de înălțime : P, h cornişă maxim 3,00 m, h maxim coamă 5,00 m.
- Module volumetrice maxime: 8 x 12
- POT maxim : 20 % ; CUT maxim = 0,2 ; Nr. niv. = 1
- Acoperişurile : in patru ape
- Învelitoare : material lemnos, tablă de zinc (culoare gri mat).
- Se recomandă volumetria caracteristică zonei: existența unui element de tip cerdac sau foişor, raportul plin gol specific .
- 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.

SATUL MISLEA

1. Pentru ansamblul **Biserica de lemn "Sf. Nicolae"** - este necesară întreținerea periodică a monumentului, recent restaurat, mai ales având în vedere amplasarea sa în afara localității, în mediu exclusiv natural.

Zp7 – zona de protecție a monumentului :
DB-II-m-A-17575 - Biserica de lemn "Sf. Nicolae"
se află în mare parte în extravilan, dar există tendința de extindere a intravilanului; cuprinde ambele fronturi ale drumului.
Delimitarea s-a facut pe limite cadastrale conf. Planşa 3.

Funcțiuni admise: locuire şi anexe ale locuinței, spatii plantate cu rol de agrement, decorative si de protecție, circulație carosabila si pietonala, rețele edilitare;

Funcțiuni interzise: instituții, comerț, servicii în unități mici, servicii – unități mari, activități industriale si de depozitare, orice activitate poluanta de tip industrial si agricol, construcții provizorii de tip chioşc;

Condiționare la autorizare: descărcare de sarcină arheologică, aviz D.J.P.N.;

- Regim maxim de înălțime : P, h cornişă maxim 3,00 m, h maxim coamă 5,00 m.
- Module volumetrice maxime: 8 x 12
- POT maxim : 20 % ; CUT maxim = 0,2 ; Nr. niv. = 1
- Acoperişurile : in patru ape
- Învelitoare : material lemnos, tablă de zinc (culoare gri mat).
- Se recomandă volumetria caracteristică zonei: existența unui element de tip cerdac sau foişor, raportul plin gol specific .
- 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.

BAZA LEGALA :

- LEGEA nr. 422 / 18.06.2001, republicata in noiembrie 2006, privind protejarea monumentelor istorice :

" TITLUL II - Protejarea 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;

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 împieta 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 împieteze 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) Expropierea 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, profanarea, precum și degradarea monumentelor istorice sunt interzise și se sancționează conform legii".

TITLUL VII - Dispoziții tranzitorii și finale

ART. 69

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".

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE, CALEA DOMNASCA NR. 256, JUDETUL DAMBOVITA, ROMANIA
tel./fax: 0245 210 443 ; mob.: arhitectura_tgv@yahoo.com

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

5.1. Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale previzibile se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor **art. 10** din **Regulamentul general de urbanism.**

"Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelora 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".

La capitolul **2.8**, cat si in **Planșa nr. 3 - "Reglementari urbanistice - zonificare"** sunt evidentiate zonele cu potential ridicat de risc natural : zone cu risc de inundabilitate, zone cu risc de instabilitate (cu probabilitate de producere a alunecarilor de teren), zone depresionare cu drenaj insuficient ce favorizeaza stagnarea apelor din precipitatii, zone de baltire a apelor din precipitatii majore, zone cu exces de umiditate (baltire, mlastinire).

In aceste zone se propun lucrari hidrotehnice de amenajare cursuri si oglinzi de apa, de protectie si consolidare maluri, impotriva eroziunii si pentru prevenirea inundatiilor, lucrari de imbunatatiri funciare-drenaj, desecare, pentru eliminarea excesului de umiditate, pentru recuperarea unor terenuri degradate, pentru prevenirea si eliminarea unor fenomene de natura sa puna in pericol integritatea zonelor construite sau destinate constructiilor.

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

RECOMANDARI SPECIFICE IN ZONELE DE RISCURI NATURALE

In zonele afectate de fenomene de inundabilitate :

Se va respecta zona de protectie pentru cursurile de apa impusa de Apele Române.
Se vor executa lucrari de curatire si regularizare de-alungul pârâului Cobia si a afluenţilor.
Se vor executa lucrari de drenaj pentru zonele cu drenaj insuficient.
Se vor executat lucrari hidrotehnice pentru limitarea eroziunii malurilor.
Se vor decolmata canalele de irigatie-desecare si santurile pluviale din zona.

In zonele afectate de fenomene de instabilitate :

Stabilirea limitei intravilanului se va face pe baza hartilor cu zonarea geotehnica si a probabilitatii de producere a alunecarilor de teren.

Pentru zonele cu potential mediu de instabilitate, pentru a preveni fenomenele de risc ce apar la amplasarea constructiilor se vor avea in vedere urmatoarele recomandari :

- amplasarea constructiilor se va face pe baza studiilor geotehnice cu calculul stabilitatii versantului la incarcarile suplimentare create de constructii;
  se vor proiecta constructii usoare;
- **nu** se vor executa lucrari de sapatura de anvergura pe versant (santuri adânci, 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.

- **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 albii, 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, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de transport petrol, de gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor **art. 11** din **Regulamentul general de urbanism**.

"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.

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

Fac excepție construcțiile şi amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora".

Teritoriul administrativ al comunei COBIA este afectat, in anumite sectoare, de prezenta unor echipamente tehnice si tehnologice, sau a unor obiective economice (unitati de productie si depozitare) existente sau propuse, cu potential de risc antropic, pentru care si instituie zone de protectie si de siguranta specifice, astfel :

- **Linii electrice aeriene de medie tensiune (LEA 15 kv - 20 kv) si inalta tensiune (LEA 110 kv - 220 kv),** ale caror **zone de protectie si zone de siguranta, ce coincid culoarelor de trecere de 24 m / 37 m / 55 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 .

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

- **Doua conducte magistrale de transport titei (Ø10 3/4" F1+F2) Ticleni-Ploiesti si o conducta fibra optica (Ø 8 5/8")** cu instalatiile aferente (traversari supraterane, prize de potential, robineti de sectionare, aerisiri, etc), administrate de **SC CONPET SA - Ploiesti**, echipamente de **importanta strategica**, ce fac parte din **Sistemul National de transport titei, gazolina, condensat si etan** si apartin **Domeniului public al statului ;**

Zone (culoarele) de siguranta, instituite conform Ordinului ANRM Nr. 196 / 2006 :

- Pentru conductele de transport titei : - 10 m de o parte si de alta cand conducta este subterana
- 15 m de o parte si de alta cand conducta este supraterana
- Pentru conductele FO (fibra optica) : - 5 m de o parte si de alta

In aceste sectoare, in vecinatatea conductelor si instalatiilor, autorizarea executarii constructiilor, introducerea de terenuri in intravilan, vanzari/cumparari de terenuri sau constructii, extinderi, modernizari (largiri) de drumuri, etc., vor necesita **avizul** administratorului respectivelor echipamente **(SC CONPET SA - Ploiesti)**, conform prevederilor cuprinse in **"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 Agentiei Nationale pentru Resurse Minerale - ANRM nr. 196 / 10.10.2006.**

- **Echipamente din industria extractiva petrol si gaze (sonde in exploatare sau conservare, parcuri de rezervoare, alte instalatii specifice).**

Distantele de securitate conform "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, conform Legea petrolului nr. 238/2004 si Ordinului comun MEC / MTCT / MAI nr. 47 / 1203 / 509 din 21.07.2003 .

Distanta de securitate :
- pentru sonde dezafectate - min. 10 m in jurul putului
- pentru sonde in exploatare - 50 m in jurul putului

- **Echipamente de alimentare cu gaze naturale.**

Distantele de securitate conform : "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 ; "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 (ANRE).

Pentru conductele magistrale de transport distanta este de 20 m fata de locuinte individuale si colective pana la 45 de cladiri inclusiv.

Incepand cu a 46-a cladire, distanta minima este de 200 m.

Pentru conductele de redusa presiune, distanta normata este de 0,5-1,0 m fata de diverse constructii si instalatii.

Pentru statia de reglare - masurare, SRMP 6 bar, distanta este de 15-18-20 m de la imprejmuire, pana la cladirile invecinate, in functie de distanta si gradul de rezistenta la foc al acestora.

In toate zonele cu riscuri antropice se instituie interdictia temporara sau permanenta de construire si autorizarea executarii constructiilor va necesita avizul administratorului respectivelor echipamente.

- **Anumite obiective care, prin natura activitatilor specifice, prezinta riscuri sanitare si produc disconfort pentru sanatatea populatiei (statii de epurare, cimitire, ferme zootehnice, alte obiective economice), sau diferite echipamente care necesita protectie fata de potentiali factori poluanti sau perturbatori (sursa si gospodaria de apa potabila, statii de tratare si pompare apa potabila, rezervoare de inmagazinare apa, conducte de aductiune apa, conducte din retele de distributie apa).**

Pentru toate aceste tipuri de obiective si echipamente apartinand sistemului public sau privat, precum si pentru intreaga populatie este obligatorie respectarea **"Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei"**, aprobate prin **Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119 / 04.02.2014**, respectiv a **"Normelor speciale**

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
Anexa la H.C.J. nr. 19 / 25 IUN. 2014

privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica" aprobate prin **HG nr. 930 / 11.08.2005.**

In acest context este necesara instituirea zonelor de protectie sanitara, in limitele minime legale, la obiectivele mentionate, potrivit prescriptiilor tehnice specifice fiecarei activitati sau echipament in parte, respectarea prevederilor si conditionarilor impuse in interiorul acestor zone de servitute.

- **Utilizari permise :**

In zonele expuse la riscuri tehnologice si in zonele de servitute a echipamentelor tehnico-edilitare, evidentiate 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 siguranteі 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 salubrizare, 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 **Regulamentul general de urbanism**

Construcţii cu funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

Lista categoriilor de construcţii generatoare de riscuri tehnologice se stabileşte prin ordin comun al ministrului industriei şi resurselor, ministrului agriculturii, alimentaţiei şi pădurilor, ministrului apelor şi protecţiei mediului, ministrului sănătăţii şi familiei, ministrului lucrărilor publice, transporturilor şi locuinţei, ministrului apărării naţionale şi ministrului de 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 construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale administraţiei publice locale ori ale investitorilor interesaţi sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligaţiei efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesaţi".

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 Regulamentul general de urbanism.**

- **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 Regulamentul general de urbanism,** cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.

Conditiile de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul localitatii sunt prevazute in **Anexa 1 la RGU.**

5.6. Autorizarea executarii constructiilor se face, conform prevederilor **art. 15 din RGU,** cu conditia ca **procentul de ocupare a terenului (POT)** sa nu depaseasca limita supericara stabilita in **Anexa 2 la RGU.**

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabileşte în funcţie de destinaţia zonei în care urmează să fie amplasată construcţia şi de condiţiile de amplasare în cadrul terenului.

5.7. Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica si a constructiilor de orice fel pe terenurile pe care este instituita servitutea de utilitate publica, se face in conditiile respectarii prevederilor **art. 16** din **Regulamentul general de urbanism** .

"Autorizarea executării altor construcţii 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 documentaţiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii".

Sunt de utilitate publica lucrarile de interes national sau local privind : prospectiunile si explorarile 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 administrativ teritoriale, sau pe terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice, cu schimbarea functiunii si afectarea valorii terenurilor, necesitand, dupa caz, exproprieri sau instituirea unor servituti de utilitate publica.

Delimitarea terenurilor necesare se stabileste prin documentatiile tehnice si studiile de fezabilitate, iar autorizarea executarii 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 **Regulamentul general de urbanism** 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. Orienterea 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.

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE, CALEA DOMNEASCA NR.266 JUDETUL DAMBOVITA, ROMANIA
tel/fax: 0245 210 440

Dimensiunile elementelor ce determina zona de umbra se stabilesc trigonometric, in functie de dimensiunile cladirilor (H, l, 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 aceluiasi 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

Conditiile de amplasare a constructiilor fata de drumurile publice se stabilesc conform prevederilor **art. 18** din **Regulamentul general de urbanism**, cu respectarea prevederilor **Ordonantei Guvenului nr. 43/1997** privind regimul drumurilor, modificata si completata prin **Ordonanta Guvenului nr. 7/30.01.2010**, precum si a normelor tehnice cuprinse in **Ordinele ministrului transporturilor nr. 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50 / 1998.**

6.2.1.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administraţiei publice:

a) construcţii şi instalaţii aferente drumurilor publice, de deservire, de întreţinere şi de exploatare;

b) parcaje, garaje şi staţii de alimentare cu carburanţi şi resurse de energie (inclusiv funcţiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

c) conducte de alimentare cu apă şi de canalizare, sisteme de transport gaze, ţiţei sau alte produse petroliere, reţele termice, electrice, de telecomunicaţii şi infrastructuri ori alte instalaţii sau construcţii de acest gen.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înţelege ampriza, fâşiile de siguranţă şi fâşiile de protecţie.

Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor, delimitate conform legii. Prin funcţiuni de locuire se înţelege : locuinţe, case de vacanţă şi alte construcţii cu caracter turistic, spaţii de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamilişti, sanatorii, cămine pentru organizarea de şantier, cămine de garnizoană.

6.2.2. **Drumurile publice** sunt drumuri de utilitate publica si/sau de interes public destinate circulatiei rutiere si pietonale, in scopul satisfacerii cerintelor generale de transport ale economiei, ale populatiei si de aparare a tarii ; acestea sunt proprietate publica si sunt intretinute din fonduri publice, precum si din alte surse legal constituite.

Din punct de vedere functional si administrativ-teritorial, in ordinea importantei, drumurile publice pot fi drumuri de interes national, judetean sau local.

6.2.3. **Drumurile de interes national** aparţin proprietăţii publice a statului şi cuprind drumurile naţionale, care asigură legăturile cu capitala ţării, cu reşedinţele de judeţ, cu obiectivele de interes naţional, între ele, precum şi cu ţările vecine, şi pot fi clasificate ca :

a) autostrăzi;

b) drumuri expres ; c) drumuri naţionale europene (E) ;

d) drumuri naţionale principale ; e) drumuri naţionale secundare .

6.2.4. **Drumurile de interes judetean** fac parte din proprietatea publică a judeţului şi cuprind drumurile judeţene, care asigură legătura între :

a) reşedinţele de judeţ cu municipiile, cu oraşele, cu reşedinţele de comună, cu staţiunile balneoclimaterice şi turistice, cu porturile şi aeroporturile, cu obiectivele importante legate de apărarea ţării şi cu obiectivele istorice importante;

b) oraşe şi municipii, precum şi între acestea şi reşedinţele de comună;

c) reşedinţe de comună.

DRUMURI JUDETENE :

DJ 702 E : Centru Gaesti (DN 7) - Arsuri - Fagetu - Manastirea - Calugareni - Gherghitesti - Craciunesti - Capsuna - Mislea - Ungureni (DJ 702B)

6.2.5. Drumurile de interes local apartin proprietatii publice a unitatii administrative pe teritoriul careia se afla şi pot fi clasificate ca :

a) drumuri comunale, care asigură legăturile:
- între reşedinţa de comună şi satele componente sau cu alte sate;
- între oraş şi satele care îi aparţin, precum şi cu alte sate;
- între sate.

b) drumuri vicinale - drumuri ce deservesc mai multe proprietăţi, fiind situate la limitele acestora;

c) străzi - drumuri publice din interiorul localităţilor, indiferent de denumire: stradă, bulevard, cale, chei, splai, şosea, alee, fundătură, uliţă etc.

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

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

DRUMURI COMUNALE :

DC 102 : Mislea (DJ 702E) - DC 112
DC 105 : Craciunesti (DJ 702E) - Cobiuta - Frasin Deal (DC 112)
DC 105A : Cobiuta (DC 105) - Calugareni (DJ 702E) ; Cobiuta (DC 105) - Gherghitesti centru (DJ 702E)
DC 105B : Capsuna (DJ 702E) - Frasin Vale (DC 112)
DC 112 : Mislea (DJ 702E) - Frasin Vale - Frasin Deal - Blidari - Vladari - Bumbuia - Gura Foii (DN 7)
DC 112 : Frasin Deal- Gospodaria de apa - Butoiu de Sus (DJ 702D)
DC 115 : Craciunesti (DJ 702E) - Padureni - Boboci (DN 72)

6.2.6. Zona drumului public cuprinde : ampriza, zonele de siguranta si zonele de protectie.

6.2.7. Ampriza drumului este suprafata de teren ocupata de elementele constructive ale drumului in sectiune transversala : parte carosabila, acostamentele, santurile, rigolele, trotuarele, piste pentru ciclisti, taluzuri, santuri de garda, ziduri de sprijin si alte lucrari de arta.

6.2.8. Zonele de siguranta sunt suprafete de teren situate de o parte si de cealalta a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizarii rutiere, plantatiei rutiere sau altor scopuri legate de intretinerea si exploatarea drumului, sigurantei circulatiei ori protectiei proprietatilor situate in vecinatatea drumului. Din zonele de siguranta fac parte si suprafetele de teren destinate asigurarii vizibilitatii in curbe si intersectii, precum si suprafetele ocupate de lucrari de consolidare a terenului drumului si altele asemenea.

Limitele zonelor de siguranta a drumurilor, podurilor si viaductelor, in cale curenta si aliniament, sunt prevazute in **anexa nr. 1(a)** la **O.G. nr. 7/2010**.

6.2.9. Zonele de protectie sunt suprafetele de teren situate de o parte si de alta a zonelor de siguranta, necesare protectiei si dezvoltarii viitoare a drumului. Limitele zonelor de protectie, prevazute in **anexa nr. 1(b)** la **O.G. nr. 43/1997**, sunt situate la distanta, masurata din axul drumului, de **22 m** pentru drumuri nationale, **20 m** pentru drumuri judetene si **18 m** pentru drumuri comunale.

Zonele de protectie raman in gospodarirea persoanelor juridice sau fizice care le au in administrare sau in proprietate, cu obligatia ca acestea, prin activitatea lor, sa nu aduca prejudicii drumului sau derularii in siguranta a traficului.

6.2.10. Conform **"Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor"** aprobate prin **Ordinului ministrului transporturilor nr. 45/1998**, latimea platformei si a partii carosabile se stabileste in functie de clasa tehnica, de categoria functionala si de elementele prevazute in **anexa 1**, astfel :

Latimea platformei : 7 m-12 m, la drumurile cu doua benzi de circulatie si 5 m la drumurile cu o banda de circulatie

Latimea partii carosabile : 5,5 m-7 m, la drumuri cu doua benzi de circulatie si 4 m la drumurile cu o banda de circulatie

6.2.11. Conform **art. 19** din **O.G. nr. 43/1997**, modificata prin **O.G. nr. 7/2010**, pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice in traversarea localitatilor rurale, distanta dintre axul drumului si gardurile sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor va fi de **minimum 26 m** pentru drumurile nationale, de

minimum 24 m pentru drumurile judetene si de **minimum 20 m** pentru drumurile comunale, constituind prescriptie tehnica imperativa, cu consultarea administratorului drumului.

6.2.12. Drumurile nationale, judetene si comunale isi pastreaza categoria functionala din care fac parte, fiind considerate continue in traversarea localitatilor, servind totodata si ca strazi. Modificarea traseelor acestora in traversarea localitatilor se poate face numai cu acordul administratiei drumului respectiv, in concordanta cu planul de urbanism aprobat.

6.2.13. Zona strazilor include partea carosabila, acostamentele, santurile, rigolele, trotuarele, spatiile verzi care separa sensurile de circulatie, pistele pentru ciclisti, suprafetele adiacente pentru parcaje, stationari sau opriri, precum si suprafetele necesare amplasarii anexelor acestora.

6.2.14. Zonele de siguranta si protectie in intravilan se stabilesc prin studii de circulatie si prin documentatii de urbanism, cu avizul administratorului drumului.

6.2.15. Clasificarea strazilor de pe teritoriul localitatilor comunei, in raport cu intensitatea traficului si cu functiile pe care le indeplinescu, caracteristicile acestora :

Strazi principale - cu doua benzi de circulatie (platforma de minimum 7 m, santuri, trotuare, spatii verzi), pentru trafic in dublu sens .

Strazi secundare - cu o singura banda de circulatie (platforma de minimum 5 m, santuri sau rigole, trotuare) pentru trafic de intensitate redusa ;

Alte ulite si fundaturi de pe teritoriul localitatilor.

In Anexa nr. 4 la Memoriul General sunt prezentate profilele transversale propuse pentru modernizare drumuri si strazi.

- **Utilizari permise**

Orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice cu avizul organelor specializate ale administratiei publice pentru lucrarile din zonele de protectie.

- **Utilizari permise cu conditii**

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice: constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, intretinere si exploatare, parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante), conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

- **Utilizari interzise**

In zona drumului public este interzisa amplasarea de constructii, panouri publicitare sau instalatii care, prin amplasare, configuratie sau exploatare pericliteaza siguranta si buna desfasurare a circulatiei.

6.3. AMPLASAREA FATA DE CAILE FERATE DIN ADMINISTRAREA CNCF "CFR" SA

Conform prevederilor **art. 20** din **Regulamentul general de urbanism** :

6.3.1. În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa,

cu avizul **Ministerului Transporturilor si Infrastructurii** :

a) construcţii şi instalaţii aferente exploatării şi întreţinerii liniilor de cale ferată;

b) construcţii şi instalaţii pentru exploatarea materialului rulant şi a mijloacelor de restabilire a circulaţiei;

c) instalaţii fixe pentru tracţiune electrică;

d) instalaţii de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicaţii, transmisiuni de date şi construcţiile aferente acestora.

6.3.2. Construcţiile care se amplasează în zona de protecţie a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naţionale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. şi al **Ministerului Transporturilor si Infrastructurii**.

6.3.3. În sensul prezentului regulament, prin zonă de protecţie a infrastructurii feroviare se înţelege fâşia de teren, indiferent de proprietar, cu lăţimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte şi de alta a căii ferate.

6.3.4. Lucrările de investiții ale agenților economici şi ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. şi al **Ministerului Transporturilor si Infrastructurii**, şi anume:

a) căi ferate industriale;

b) lucrări hidrotehnice;

c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;

d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice şi canale libere.

6.3.5. În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei şi a semnalelor feroviare;

b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;

c) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deşeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române, precum şi a condițiilor de desfăşurare normală a traficului.

6.3.6. Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A., pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât şi în extravilan, se fac numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. şi al **Ministerului Transporturilor si Infrastructurii**.

CAI DE COMUNICATIE FEROVIARA :

Comuna COBIA nu beneficiaza de acces direct la cale ferata.

Cea mai apropiata statie de cale ferata se afla in orasul **Gaesti**, la cca **14 km** sud (fata de centrul localitatii Gherghitesti), la care se accede pe traseul **DJ 702E : Gherghitesti - Fagetu (comuna Gura Foii) - Arsuri (de Gaesti) - Str. Viitorului - N. Titulescu - N. Balcescu - Giurgiului - Prof. Stancu Ion - Garii.**

CALEA FERATA dubla neelectrificata (BUCURESTI - TITU - GAESTI - PITESTI), traverseaza teritoriul orasului Gaesti, de la est la vest, prin zona central-sudica a teritoriului administrativ. Aceasta cale ferata asigura comunicatiile feroviare pe directiile Bucuresti - Titu - Gaesti - Pitesti, sau Gaesti - Titu - Targoviste.

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 Regulamentul general de urbanism**.

"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 şi caracterul fronturilor stradale.

În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depăşeşte 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 şi domeniul public."

6.4.1. **Aliniamentul** fiind definit ca linia de demarcatie dintre domeniul public si domeniul privat, constructiile pot fi amplasate, sau aliniate (alinierea constructiilor fiind definita ca linia conventionala care urmareste fronturile construite ale cladirilor), in urmatoarele situatii :

- **la aliniament,** (frontul construit existent se confunda cu linia de demarcatie a proprietatilor catre strada) - obligatoriu in cazul zonelor construite compact ;
- **retras de la aliniament** (din ratiuni functionale, estetice sau ecologice), in urmatoarele cazuri :
  - inscrierea in regimul de aliniere existent ;
  - largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei) ;

- respectarea distantelor de protectie la drumurile publice ;
- facilitarea creerii de piete sau degajamente in prejma unor constructii cu circulatie pietonala intensa ;
- obtinerea latimii minime a frontului la strada ;
- protectia contra zgomotelor si nocivitatilor .

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

In cazul zonelor construite compact, constructiile noi vor fi amplasate la aliniamentul constructiilor existente. Retragerea 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.

6.5. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Conditiile de amplasare a constructiilor in interiorul parcelei sunt cele prevazute in **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 suprafata de teren ale carei limite sunt sau nu sunt materializate pe teren, avand unul sau mai multi proprietari, apartinand domeniului public sau privat, si care are un numar cadastral ce se inscrie in registrul de publicitate funciara. Parcela, impreuna cu amenajarile sau constructiile de pe suprafata sa reprezinta un bun imobil.

Prevederile **articolului 24** din **RGU** se refera la toate constructiile principale aflate pe suprafata parcelei. Retragerile impuse fata de limitele laterale ale terenului se bazeaza in principal pe prevederile **Codului Civil** (servitutea de vedere) si pe cele cuprinse in normele de protectie contra incendiilor. Retragerile impuse au un caracter minimal si vor fi completate de normele locale, dupa caz, pentru realizarea urmatoarelor cerinte de asigurare a confortului urban :

- asigurarea respectarii normelor de insorire si iluminat natural ;
- respectarea conditiilor de vizibilitate (perceptia unei portiuni din bolta cereasca din interiorul incaperilor de locuit), in acord cu realizarea intimitatii de locuire pentru constructiile invecinate ;
- respectarea conditiilor generale de protectie contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formatiunilor mobile de pompieri, dupa caz ;
- asigurarea protectiei contra zgomotului si nocivitatilor in cazul cand parcela se invecineaza cu surse de poluare (constructii industriale, amenajari comerciale etc.) ;
- necesitati de conservare a tesutului urban, avand o anumita tipologie de amplasare a constructiilor, in regim izolat, cuplat, insiruite sau in sistemul curtilor inchise sau deschise ;
- obtinerea unei anumite grupari a constructiilor, in ansamblurile noi pentru care se urmareste o dezvoltare coerenta a tesutului urban.

6.5.1. In functie de marimea parcelei, pe suprafata acesteia pot fi amplasate una sau mai multe constructii principale si anexe. Pozitia lor pe suprafata parcelei este conditionata de regimul de aliniere fata de drumurile si spatiile publice si de alinierile impuse fata de limitele laterale si posterioare ale acesteia.

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

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

6.5.4. In practica urbanistica se admite de regula o distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m.

6.5.5. Distanta minima admisa de **Codul Civil** intre fatadele cu ferestre si balcoane si limita proprietatii invecinate, ingradita 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 distanţă mai mică de 1 metru"** ; **alin. 3 "Distanţa se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe faţa zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanţa, şi în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar şi până la această linie").**

6.5.6. Distantele necesare interventiei in caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unitatii teritoriale de pompieri, recomandandu-se, daca cerintele de interventie sau conditiile locale nu impun altfel, sa se asigure :

- accesul usor al mijloacelor si fortelor de interventie, la cel putin o fatada vitrata (doua pentru cladiri inalte, sau cu sali aglomerate), precum si accesul autospecialelor de interventie la vitrarile existente spre drumul public ;
- posibilitatile de acces a mijloacelor de interventie, atunci cand este necesar si la a doua fatada, prin amenajari cu latimea de **12 m** ; in cazul cand acest lucru nu este posibil se asigura trecerea fortelor (personalului) de interventie prin treceri pietonale cu latimea minima de **1,5 m**.

Accesele si pasajele carosabile trebuie pastrate libere in permanenta fara sa fie obstructionate de obstacole de tipul copertinelor mari, piloni inalti, parcaje auto, semnalizari, imprejmuiri, mobilier urban, etc.

Nu se asigura acces pentru autospeciale de interventie in situatia in care parcela se afla la diferente de nivel fata 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 constructii la reteaua de circulatie si transport reprezinta o conditie majora de configurare, amplasare si autorizare a acestora, in conformitate cu prevederile **art. 25** din **Regulamentul General de Urbanism.**

"Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepţional se poate autoriza executarea construcţiilor fără îndeplinirea condiţiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unităţii teritoriale de pompieri.

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

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

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

7.1.2. Constructiile care nu beneficiaza de accese directe, conform **alin. (1)** al **art. 25** din **RGU**, vor fi astfel conformate incat sa respecte conditiile din avizul unitatii teritoriale de pompieri **alin. (2)**.

7.1.3. Numarul si configuratia acceselor se determina conform **Anexa 4** la **RGU,** in raport cu :

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

In cazul localitatilor care nu dispun de artere de categoria I si II se vor prevedea accese din arterele retelei majore de categoria a III-a (2 benzi) cu amenajari corespunzatoare (largiri locale, benzi suplimentare de intrare-iesire etc.).

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

7.1.4. Orice acces la drumurile publice se va face conform **avizului şi autorizaţiei speciale de construire**, eliberate de administratorul acestora. Prin **autorizatia speciala de construire** , precizata la **alin. (4)** al **art. 25** din **RGU**, se intelege actul emis de administratia drumului public prin care se recunoaste indeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public (indiferent de categoria acestuia) sa poata fi autorizat, executat si utilizat ca atare.

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

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

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

- **Utilizari permise**

Constructiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute), respecta normele de siguranta si fluenta a traficului, in conditiile avizului administratorului drumului.

- **Utilizari permise cu conditii**

Constructiile fara posibilitati de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici tehnice nu permit interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, cu conditia obtinerii avizului unitatii teritoriale de pompieri ;

- **Utilizari interzise**

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

7.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR PIETONALE

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, in conformitate cu prevederile **art. 26** din **Regulamentul general de urbanism**.

"Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înţelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi 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.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi 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 deplinei 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 RETELELE 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 şi de energie electrică, conform **art. 27** din **RGU**.

8.1.1. De la dispozițiile alineatului (1) 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 şi 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.

8.1.2. 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.

8.2. REALIZAREA DE RETELE EDILITARE

Conditiile de realizare a retelelor edilitare se supun prevederilor **art. 28** din **Regulamentul general de urbanism.**

8.2.1. 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.

8.2.2. Lucrările de racordare şi de branşare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

8.2.3. Indiferent de forma de finantare si de executare a retelelor 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.

8.2.4. Realizarea extinderilor sau a maririlor de capacitate ale retelelor 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 elecomunicatii ;
- instalatiile edilitare necesare functionarii ansamblului nou creat (locuinte si functiuni complementare), posturi de transformare, camine si aerisiri, hidranti, guri de scurgere.

8.3.1.1 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 ;

Conditiile 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 conform **OUG nr. 7/2010.**

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE, CALEA DOMNASCA NR.236 JUDETUL DAMBOVITA, ROMANIA
tel/fax: 0245 210 443, e-mail: architecture_srl@yahoo.com

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.

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

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

8.4.3 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.

8.4.4 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.

8.4.5 Fac exceptie de la prevederile **alin. (1)** al **art. 25** 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 :**

Sunt supuse prevederilor Normelor speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecție sanitară şi hidrogeologică, denumite în continuare norme, următoarele obiective:

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

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

c) lacurile şi nămolurile terapeutice;

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

Protecția sanitară a obiectivelor prevăzute mai sus se realizează prin aplicarea măsurilor de protecție a calității apelor, stabilite prin actele normative în vigoare, precum şi prin instituirea în teren a următoarelor zone de protecție cu grade diferite de risc față de factorii de poluare, şi anume:

a) zona de protecție sanitară cu regim sever;

b) zona de protecție sanitară cu regim de restricție;

c) perimetrul de protecție hidrogeologică.

8.5.1 Indicatii tehnice pentru dimensionarea zonelor de protecție sanitară a captărilor de apă potabilă din subteran :

Principiile de dimensionare a zonelor de protecție au la bază aplicarea selectivă a criteriilor de dimensionare, în funcție de condițiile specifice fiecărei captări, astfel încât suprafețele delimitate să asigure protecția corespunzătoare gradului lor de risc :

a) la dimensionarea zonelor de protecție sanitară cu regim sever şi cu regim de restricție se utilizează, de regulă, criteriul timpului de tranzit în subteran al unei particule de apă hidrodinamic active, folosindu-se în calcule parametrii hidrogeologici ai acviferului;

b) mărimea zonei de protecție sanitară cu regim sever se determină astfel încât să fie asigurat un timp de tranzit în subteran de minimum 20 de zile pentru orice particule de apă presupuse contaminate care s-ar infiltra la limita acestei zone și ar ajunge la locul de captare a apei. În cazul captărilor care exploatează acvifere freatice la care nu există suficiente date pentru aplicarea metodelor de dimensionare cuprinse în instrucțiunile prevăzute la art. 12 alin. (1), **dimensiunile zonei de protecție sanitară cu regim sever vor fi de minimum 50 m amonte, 20 m aval de captare și 20 m lateral, de o parte și de alta a captării, pe direcția de curgere a apelor subterane, în cazul forajelor și drenurilor, iar în cazul captărilor de izvoare, de minimum 50 m amonte și 20 m lateral, de o parte și de alta a captării**;

c) mărimea zonei de protecție cu regim de restricție se determină luând în considerare un timp de tranzit în subteran de minimum 50 de zile de la punctul de infiltrare până la locul captării.

d) dimensionarea perimetrului de protecție hidrogeologică se face pentru captările de izvoare, pentru drenuri și pentru forajele la freatic; această dimensionare necesită o analiză detaliată a situației hidrogeologice, având în vedere aria de regenerare a resurselor de apă exploatate.

Zona de protecție sanitară cu regim sever, cu excepția celei instituite pentru aducțiuni și rețele de distribuție, se va împrejmui și se va marca prin plăcuțe avertizoare. Înălțimea și tipul împrejmuirii, marcajele și distanța între acestea se stabilesc de către deținătorul și/sau operatorul captării, construcțiilor și instalațiilor, de comun acord cu autoritatea de gospodărire a apelor, astfel încât să fie oprit accesul populației, animalelor și utilajelor de orice fel. Pot fi exceptate de la împrejmuire și acele zone care se găsesc în locuri greu accesibile persoanelor fizice datorită configurației terenului.

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

a) stații de pompare, 10 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
b) instalații de tratare, 20 m de la zidurile exterioare ale instalației;
c) rezervoare îngropate, 20 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
d) aducțiuni, 10 m de la generatoarele exterioare ale acestora;
e) alte conducte din rețelele de distribuție, 3 m.

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

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.

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.

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.

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.

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

Activitatile privind realizarea si exploatarea sistemelor de colectare, indepartare si 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.**

8.7.1 Îndepărtarea apelor uzate menajere şi industriale se face numai prin reteaua de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilităţii de racordare la sisteme publice de canalizare, unităţile sunt obligate să îşi prevadă instalaţii proprii pentru colectarea, tratarea şi evacuarea apelor uzate, care se vor executa şi exploata în aşa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.

8.7.2 Este interzisa raspândirea neorganizata, direct pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane s.a.) sau in bazinele naturale de apa, a apelor uzate menajere, fecaloid - menajere si industriale. Este interzisa deversarea apelor uzate în zona de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor centrale de alimentare cu apa.

8.7.3 Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitatile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate. Aceste canale trebuie întretinute permanent în buna stare de functionare, prin curatarea si repararea defectiunilor.

8.7.4 In situatia in care nu exista canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta solutii individuale de colectare si neutralizare a apelor uzate, cu luarea masurilor de protejare a mediului si sanatatii.

8.7.5 Îndepartarea apelor uzate menajere si fecaloid - menajere provenite de la locuintele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalatii de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie sa fie proiectate si executate conform normelor în vigoare si amplasate la cel putin 10 m fata de cea mai apropiata locuinta; instalatiile se întretin în buna stare de functionare; vidanjul se va descarca în cea mai apropiata statie 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 **Regulamentul general de urbanism.**

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 şi executarea construcţiilor cu condiţia adoptării de soluţii de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă şi de protecţie a mediului.

9.1.1. Autorizarea executării parcelărilor, cu functiunea de locuire, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiţii :

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

b) suprafaţa minimă a parcelei de **150 mp** pentru clădiri înşiruite şi, respectiv, de minimum **200 mp** pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate ;

c) adâncime mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei.

Terenul afectat unei parcelari comporta parti comune (strazi, spatii publice, retele tehnico-edilitare) si loturi - parti private apartinand unor proprietari diferiti.

Construibilitatea reprezinta calitatea unui teren de a primi o constructie, a carei destinatie si caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului si de caracteristicile sale) si de drept (vizand servitutile care il greveaza) ale acestuia.

9.1.2. Actele vizand orice forma de impartire a unui teren nu vor putea fi inregistrate si legalizate conform legii (la administratia financiara, cadastru, notar public) decat insotite de certificatul de urbanism emis de autoritatea publica locala competenta.

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

In functie de aceasta optiune (insusita de autoritatea publica locala, care va emite un certificat de urbanism in acest sens) vor fi stabilite dimensiunea, forma si suprafata loturilor ce vor rezulta in urma parcelarii.

9.1.4. 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.

9.1.5. 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 posteriloare (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.

9.1.6. 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.

9.1.7. 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.

9.1.8. 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.

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

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 si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, 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".

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.**

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

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

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

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

10.2.1. Conform **Art. 3** din **Legea nr. 24 / 2007** privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, republicata 2009 (**Legea nr. 313 / 12.10.2006** pentru modificarea si completarea Legii nr. 24 / 2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane)

" **Spatiile verzi se compun din urmatoarele tipuri de terenuri din intravilanul localitatilor** :

a) **spatii verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, gradini, scuaruri, fasii plantate** ;

b) **spatii verzi publice de folosinta specializata** :

1. gradini botanice si zoologice, muzee in aer liber, parcuri expozitionale, zone ambientale si de agrement pentru animalele dresate in spectacolele de circ ;

2. cele aferente dotarilor publice: crese, gradinite, scoli, unitati sanitare sau de protectie sociala, institutii, edificii de cult, cimitire ;

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

c) **spatii verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri si baze sportive**

d) **spatii verzi pentru protectia lacurilor si cursurilor de apa** (plantatii realizate in lungul cursurilor de apa sau imprejurul lacurilor, al caror rol principal este de protectie a acestora);

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

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

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

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

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

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

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

10.2.6. Potrivit prevederilor **OUG nr. 114 / 2007 pentru modificarea si completarea OUG nr. 195 / 2005 privind protectia mediului**, aprobata cu modificari si completari prin **Legea nr. 265 / 2006** :

"**Schimbarea destinatiei terenurilor amenajate ca spatii verzi si/sau prevazute ca atare in documentatiile de urbanism, reducerea suprafetelor acestora ori stramutarea lor este interzisa, indiferent de regimul juridic al acestora.**

Actele administrative sau juridice emise ori incheiate cu nerespectarea prevederilor alin. de mai sus sunt lovite de nulitate absoluta."

"**Autoritatile administratiei publice locale au obligatia de a asigura din terenul intravilan o suprafata de spatiu verde de minimum 20 mp / locuitor, pana la data de 31 decembrie 2010, si de minimum 26 mp / locuitor, pana la data de 31 decembrie 2013**"

10.2.7. Conform **Art. 5, 7, 8, 9,** din **Legea nr. 24 / 2007 republicata in 2009** :

Pentru protectia si conservarea spatiilor verzi, persoanele fizice si persoanele juridice au urmatoarele obligatii:

a) să nu arunce niciun fel de deşeuri pe teritoriul spaţiilor verzi;

b) să respecte regulile de apărare împotriva incendiilor pe spaţiile verzi;

c) să nu producă tăieri neautorizate sau vătămări ale arborilor şi arbuştilor, deteriorări ale aranjamentelor florale şi ale gazonului, distrugeri ale muşuroaielor naturale, cuiburilor de păsări şi adăposturilor de animale, ale

constructiilor și instalatiilor utilitare și ornamentale existente pe spatiile 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.

Prin administrarea spatiilor verzi se asigura indeplinirea urmatoarelor 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.

Administrarea spatiilor verzi proprietate publică este exercitată de autoritățile administrației publice locale și de alte organe împuternicite în acest scop.

Administrarea spatiilor verzi de pe terenurile proprietate privată este exercitată de către proprietarii acestora, cu respectarea prevederilor actelor normative în vigoare.

Constructiile neautorizate pe spatiile verzi se demolează și terenul se aduce la starea inițială, cheltuielile totale pentru efectuarea acestor lucrări fiind suportate de proprietarul construcției.

Transplantarea arborilor și arbuștilor se face numai cu acordul administrației publice locale și al autorităților teritoriale pentru protecția mediului.

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 IMPREJMUIRI

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

10.3.1. Conform art. 35 din RGU, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri :

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

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

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcției.

10.3.2. Configuratia imprejmuirilor este determinata de urmatorii **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 imprejmuirilor in localitati rurale cu diverse tipologii si tendinte actuale de realizare a acestora in urma interferentelor culturale dintre civilizatia urbana, suburbana si rurala.

10.3.3. Elementele ce caracterizeaza imprejmuirile 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).

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

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.

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

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

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

10.3.7. In zonele protejate imprejmuirile se autorizeaza in conditiile avizului autoritatilor competente.

10.3.8. 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.

ARCHITECTURE SRL.
TARGOVISTE, CALEA DOMNEASCA NR. 266 JUDETUL DAMBOVITA, ROMANIA

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 **COBIA** 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 (locuire, turism, comert, institutii si servicii de interes general)
I ZONA UNITATI INDUSTRIALE, DE DEPOZITARE SI TRANSPORT
M2 ZONA FUNCTIUNI MIXTE 2 (activitati industriale si agricole, de productie, depozitare si transport, comert, servicii)
A ZONA UNITATI AGRICOLE
GC ZONA GOSPODARIE COMUNALA, SALUBRITATE, CIMITIRE
TE ZONA CONSTRUCTIILOR AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE
V ZONA VERDE PENTRU AGREMENT, SPORT, PLANTATII DE PROTECTIE
CRP ZONA PENTRU CIRCULATIE RUTIERA SI PIETONALA CU AMENAJARILE AFERENTE
PD ZONA CU VEGETATIE FORESTIERA - PADURI, ZAVOAIE
TH ZONA CURSURI SI OGLINZI DE APA, CANALE HIDROTEHNICE

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

ARCHITECTURE SRL.
TARGOVISTE, CALEA DOMNEASCA NR. 266 JUDETUL DAMBOVITA, ROMANIA
tel/fax: 0245 2 0 443 , e mail: architecture_tgv@yahoo.com

12.1. ZC , IS - ZONA CENTRALA , INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL M1 - ZONA FUNCTIUNI MIXTE 1 (locuire, turism, comert, institutii si servicii de interes general)

CAP. 1 GENERALITATI

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

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

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

12.1.1. 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

12.1.2. Functiune dominanta : IS

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

Pe parcele distincte - **M1** (locuire, turism, comert, institutii si servicii de interes general).

12.1.3.b Functiuni interzise : I, A

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

12.1.4. Utilizari permise :

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

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

12.1.4.3. 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.

12.1.4.4. Spatii verzi, platforme gospodaresti.

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

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

12.1.4.7. Spatii pentru circulatie pietonala, piete civice, folosinte publice partiale pe terenuri private.

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE, DALEA DOMNA LADICA NR. 206, JUDETUL DAMBOVITA, ROMANIA

12.1.5. Utilizari permise cu conditii :

12.1.5.1. In zona de protectie a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri in conditiile specificate in **art. 4.7.** din **RLU.**

12.1.5.2. 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.

12.1.6. 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 apar probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD);

12.1.7. Utilizari interzise :

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

12.1.7.2. Constructii provizorii inestetice ;

12.1.7.3. Activitati de depozitare en-gros ;

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

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

12.1.7.6. Depozitare de materiale refolosibile ;

12.1.7.7. Platforme de precolectare a deseurilor menajere ;

12.1.7.8. 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

12.1.8. 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 ½ 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.

12.1.10. Amplasarea fata de caile ferate din administrarea CNCF "CFR" SA : conform **art. 20** din **RGU** si **art. 6.3.** din **RLU**, cu respectarea zonei de protectie a ifrastructurii feroviare, delimitate conform legii.

12.1.14. 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 (**alinierea** 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.

ARCHITECTURE SRL.
TARGOVISTE, CALEA DOINEASCA, NR. 286, JUDETUL DAMBOVITA, ROMANIA
telefon, fax: 0245 210 443, e-mail: architecture_tgv@yahoo.com

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.

12.1.15. 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

12.1.16. 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.

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. 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.

Numărul şi configuraţia acceselor se determină conform **Anexei nr. 4** din **RGU.**

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.

12.1.17. 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), piete pietonale, pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, 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 încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi 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

12.1.18. 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.

12.1.19. 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 prefezabilitate aprobate rezulta imposibilitatea rezolvarii acestora pe teren apartinand domeniului public.

12.1.20. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare : conform **art. 29** din **RGU** si **art. 8.3.** din **RLU**.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice şi 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 şi 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

12.1.21. 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.

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

Regimul de inaltime a noilor constructii va respecta, in principiu inaltimea medie a cladirilor invecinate si caracterul zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depasească 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.

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

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.

12.1.24. 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 urmatorilor indici :

a. Procentul maxim de ocupare a terenului ; POTmax = SC / ST x 100 ;
b. Coeficientul maxim de utilizare a terenului ; CUTmax = SD /ST ;
c. Nivelul maxim de inaltime ; Nm = SD / SC = CUT / POT x 100.

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

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

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 = 50 % , CUTmax = 1,5 , Nmax = 3
Pe parcelele cu destinatia L : POTmax = 25 % , CUTmax = 0,7 , Nmax = 2,8

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

12.1.25. 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.

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.

Pentru amplasarea parcajelor de mari dimensiuni sunt necesare studii de impact, atat asupra circulatiei din zona, cat si asupra mediului inconjurator.

12.1.26. 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 **(*minimum 2 mp/locuitor*)**.

12.1.27. Imprejmuiri : conform **art. 35** din **RGU**.si **art. 10.2.** din **RLU**.

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

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

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

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

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

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

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

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor (**art. 12.1.23** din **RLU**)

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

- Imprejmuirile spre aliniament vor fi de preferinta transparente.

Exceptiile pot fi datorate cladirilor (obiective speciale) sau modului traditional de realizare a acestora.

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

12.2. 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.

12.2.1. Zone si subzone functionale :

L Zona rezidentiala de tip rural cu cladiri 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;

12.2.2. Functiune dominanta : L - locuinte individuale pe lot, regim de inaltime P, P+1(M), P+2.

12.2.3. 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

12.2.4. Utilizari permise :

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

Locuire, ca activitate preponderenta pe fiecare parcela in parte ; ponderea locuirii in cladirile principale va fi de minimum 70 % din suprafata desfasurata a fiecarei cladiri .

Activitati compatibile cu locuirea, ca activitati secundare pe fiecare parcela cu locuinte in parte; 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.

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

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

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

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);
- evacuarea apelor uzate (canalizarea) 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 ;
- activitatie economice nepoluante si care nu necesita un volum mare de transporturi, activitati mestesugaresti .

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

- depozitarea accesoriilor necesare exploatarii terenurilor, cresterii animalelor si a produselor agricole proprii (depozite pentru fructe, fan etc.) ;
- 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 nivelul parcelei , 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 ;

12.2.4.3. 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.

12.2.4.4. 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).

12.2.5. Utilizari permise cu conditii :

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

12.2.5.2. 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.

12.2.5.3. 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.

12.2.5.4. 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.

12.2.6. 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, sau **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.

12.2.7. Interdictii permanente de construire :

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

12.2.7.2. In zonele expuse la riscuri tehnologice grave, precum si in zonele de protectie sanitara.

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

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

12.2.7.5. 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.

12.2.8. 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 ½ h la solstitiiul 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.

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.

12.2.10. Amplasarea fata de caile ferate din administrarea CNCF "CFR" SA : conform **art. 20** din **RGU** si **art. 6.3.** din **RLU**, cu respectarea zonei de protectie a ifrastructurii feroviare, delimitate conform legii.

12.2.14. 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 (**alinierea** 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.

12.2.15. 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

12.2.16. 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.

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 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.

12.2.17. 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.

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), 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 circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

12.2.18. 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.

12.2.19. 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 prefezabilitate aprobate rezulta imposibilitatea rezolvarii acestora pe teren apartinand domeniului public.

12.2.20. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare : conform **art. 29** din **RGU** si **art. 8.3.** din **RLU.**

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

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică şi 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

12.2.21. 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 şi executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă şi 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 putin egala cu latimea sa.

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

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

Regimul de inaltime a noilor constructii va respecta, in principiu inaltimea medie a cladirilor invecinate si caracterul zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depasearsca 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.

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

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 amenajarilor care, prin amplasament, functiune, 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.

12.2.24. 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 urmatorilor indici :

a. Procentul maxim de ocupare a terenului **(POT max)** ; POT = SC / ST x 100 ;
b. Coeficientul maxim de utilizare a terenului **(CUT max)** ; CUT = SD /ST ;
c. Nivelul maxim de inaltime **(Nm)** ; Nm = SD / SC = CUT / POT x 100.

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

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

Procentul 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 :. POTmax = 25 % , CUTmax = 0,7 , Nmax = 2,8
Pe parcelele cu destinatia ZC, IS : POTmax = 50 % , CUTmax = 1,5 , Nmax = 3

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

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

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

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

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

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

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

12.2.26. Spatii verzi : conform **art. 34** si **anexa nr. 6** din **RGU**, precum si **art. 10.1.** 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 aclimatizare care exista pe parcela;
- Necesitatea asigurarii unui anumit tip de plantatie catre strada, intre aliniamentul parcelei si cladirea principala, sau catre incintele semipublice;
- Necesitatea realizarii unor imprejmuiri din material dendrofloricol;
- Necesitatea de a corecta prin plantatie anumite aspecte neplacute ale peisajului 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).**

12.2.27. Imprejmuiri : conform **art. 35** din **RGU**.si **art. 10.2.** din **RLU**.

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

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

Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

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

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

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

Elementele ce caracterizeaza imprejmuirile sunt :

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

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

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor (**art. 12.2.23** din **RLU**)

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

- Imprejmuirile spre aliniament vor fi de preferinta transparente.

Exceptiile pot fi datorate cladirilor (obiective speciale) sau modului traditional de realizare a acestora.

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

12.3. I - ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE , DE DEPOZITARE SI TRANSPORT
M2 - ZONA FUNCTIUNI MIXTE 2 (activitati industriale si/sau agricole, comert, servicii)

CAP. 1 GENERALITATI

12.3.1. Zone si subzone functionale :

I Zona pentru unitati industriale, de depozitare si transport

M2Zona functiuni mixte 1 (activitati industriale si agricole, de depozitare si transport, comert, servicii)

12.3.2. Functiune dominanta : I - activitati economice, de industrie mica, servicii cu caracter industrial, parcuri fotovoltaice, balastiere, industrie alimentara, depozitare, transport.

12.3.3. Functiuni complementare admise :

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

Pe parcele distincte - M2 (activitati agricole si industriale, comert, servicii).

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

12.3.4. Utilizari permise :

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

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 camenilor.

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

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

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

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 folosinte industriale;
- Amenajari necesare accesului autovehiculelor normale sau speciale in incintele industriale;
- Amenajari necesare accesului pietonilor in incintele industriale ;
- Retele de utilitati tehnologice (subterane si aeriene) care apartin societatilor industriale, indiferet de proprietate.

12.3.10. **Amplasarea fata de caile ferate din administrarea CNCF "CFR" SA :** conform **art. 20** din **RGU** si **art. 6.3.** din **RLU**, cu respectarea zonei de protectie a ifrastructurii feroviare, delimitate conform legii.

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

Amplasarea constructiilor destinate activitatilor industriale fata de aliniamentul parcelei industriale se face pe baza PUZ cu regulament aferent si/sau PUD, tinand cont de urmatoarelor conditii specifice :

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

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

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

- Respectarea distantelor minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice, conform actelor normative specifice

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

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

12.3.16.1. Accesul autovehiculelor pe parcelele cu destinatia I (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.

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

12.3.16.4. 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.

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

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

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

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

12.3.16.8. 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.

12.3.16.9. In cazul in care accesul autovehiculelor pe parcela industriala 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.

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

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

12.3.17.2. Accesele pietonale pe parcela cu destinatia I, diferentiate 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.

12.3.17.3. Accesul persoanelor pe parcela cu destinatia I 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.

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

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

12.3.17.6. Amenajarile speciale ale spatiului public pentru circulatia pietonala, destinate accesului in incintele industriale (treceri 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.

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

Racordarea obiectivelor din zona I la retelele tehnico-edilitare publice existente se va face in urma obtinerii avizelor care garanteaza posibilitatea tehnica si de utilizare.

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, 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.

12.3.19. 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 prefezabilitate aprobate rezulta imposibilitatea rezolvarii acestora pe teren apartinand domeniului public.

12.3.20. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare : conform **art. 29** din **RGU** si **art. 8.3.** din **RLU**.

Reţelele de apă, de canalizare, de drumuri publice şi alte utilităţi aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, oraşului sau judeţului, dacă legea nu dispune altfel.

Reţelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică şi de telecomunicaţii sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Toate aceste lucrari, indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

12.3.21. Parcelarea : conform **art. 30** din **RGU** si **art. 9.1.** din **RLU**.

12.3.21.1. 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.

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

12.3.21.3. Parcelele industriale create trebuie sa respecte in totalitate reglementarile zonei functionale I.

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

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

Inaltimea maxima a constructiilor industriale 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 construibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent, respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistica, asigurarea functionalitati 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).

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

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.

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

In zona functionala **I si M1**, 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 si M2 : POTmax = 40 % , CUTmax = 0,8 , Nmax = 2

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

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

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea. 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 este obligatorie asigurarea, pe suprafata acesteia, a conditiilor pentru parcarea/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.**

12.3.26. Spatii verzi : conform **art. 34** si **anexa nr. 6** din **RGU**, precum si **art. 10.1.** din **RLU**.

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

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.

12.3.27. Imprejmuiri : conform **art. 35** din **RGU**.si **art. 10.2.** din **RLU**.

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

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

Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

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

19 25 IUN. 2014

12.4. A - ZONA PENTRU UNITATI AGRICOLE
M1- ZONA FUNCTIUNI MIXTE 1 (activitati industriale si/sau agricole, comert, servicii)

CAP. 1 GENERALITATI

12.4.1. Zone si subzone functionale :

A Zona pentru unitati agricole

12.4.2. Functiune dominanta : A - activitati de productie si depozitare in domeniul agriculturii (cultura cerealelor, cresterea animalelor, pomicultura, piscicultura).

12.4.3. Functiuni complementare si compatibile admise :

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

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

12.4.4. Utilizari permise :

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

12.4.5. Utilizari permise cu conditii :

12.4.5.1. 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.

12.4.5.2. 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, aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate, dupa caz.

12.4.5.3. 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.

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

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

12.4.6. Interdictii temporare de construire :

In zonele functionale **A**, in care se desfasoara activitati ce prezinta riscuri sanitare si produc disconfort (ferme zootehnice) s-a instituit zona de protectie sanitara 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 interdictia temporara de construire pana la elaborarea Studiului de impact asupra mediului si obtinerea Acordului de mediu si / sau Autorizatiei de mediu conform prevederilor **legale**.

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. Se interzice amplasarea unor obiective cu activitati poluante in alte 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**

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE, CALEA DOMNASCA NR.286 JUDETUL DAMBOVITA, ROMANIA
Mob/fax: 0245 2 0443, e-mail: architecture_tgv@yahoo.ro

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 : idem 12.3.8.
12.4.9. Amplasarea fata de drumurile publice : idem 12.3.9.
12.4.10. Amplasarea fata de caile ferate din administrarea CNCF "CFR" SA : idem 12.3.10.
12.4.14. Amplasarea fata de aliniament : idem 12.3.14.
12.4.15. Amplasarea in interiorul parcelei : idem 12.3.15.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

12.4.16. Accese carosabile : idem 12.3.16.
12.4.17. Accese pietonale : idem 12.3.17.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

12.4.18. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : idem 12.3.18.
12.4.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare : idem 12.3.19.
12.4.20. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare : idem 12.3.20.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

12.4.21. Parcelarea : idem 12.3.21.
12.4.22. Inaltimea constructiilor : idem 12.3.22.
12.4.23. Aspectul exterior al constructiilor : idem 12.3.23.
12.4.24. Procentul de ocupare a terenului : conform art. 15 si anexa nr. 2 din RGU.

In zona functionala A si M1, 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 A : POTmax = 40 % , CUTmax = 0,8 , Nmax = 2

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

12.4.25. Parcaje : idem 12.3.25.
12.4.26. Spatii verzi : idem 12.3.25.
12.4.27. Imprejmuiri : idem 12.3.25.

12.5. GC - ZONA PENTRU OBIECTIVE DE GOSPODARIE COMUNALA

CAP. 1 GENERALITATI

12.5.1. 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 comunale, parohiale si confesionale, puncte de precolectare si depozitare pe timp limitat la locul de producere a deseurilor menajere, stradale, industriale si agricole, platforme de depozitare si neutralizare a acestora (deponii), serviciu de salubritate specializat, piata agro-alimentara sau targ ocazional.

12.5.2. Functiune dominanta : GC - activitati de gospodarie comunala

12.5.4. Functiuni complementare admise :

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

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

12.5.5. 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.

12.5.5. Utilizari permise cu conditii :

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**.

12.5.6. 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.

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.

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

12.5.9. 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.

12.5.10. Amplasarea fata de caile ferate din administrarea CNCF "CFR" SA : conform **art. 20** din **RGU** si **art. 6.3.** din **RLU**, cu respectarea zonei de protectie a ifrastructurii feroviare, delimitate conform legii.

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

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

12.5.16. Accese carosabile : conform **art. 25** si **anexa nr. 4** din **RGU** si **art 7.1.**din **RLU**.
12.5.17. Accese pietonale : conform **art. 26** din **RGU** si **art. 7.2.** din **RLU**.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

12.5.18. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : conf. **art. 27** din **RGU** si **art. 8.1.** din **RLU**.
12.5.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare : conf. **art. 28** din **RGU** si **art. 8.2.** din **RLU**.
12.5.20. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare : conf. **art. 29** din **RGU** si **art. 8.3.** din **RLU**

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

12.5.21. Parcelarea : conform **art. 30** din **RGU** si **art. 9.1.** din **RLU**.
12.5.22. Inaltimea constructiilor : conform **art. 31** din **RGU**.
12.5.23. Aspectul exterior al constructiilor : conform **art. 32** din **RGU**.

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

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

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

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

Pentru fiecare parcela cu destinatia **GC** este obligatorie asigurarea, pe suprafata acesteia, a conditiilor pentru parcarea/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.**

12.5.26. Spatii verzi : conform **art. 34** si **anexa nr. 6** din **RGU**, precum si **art. 10.1.** 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.

12.5.27. Imprejmuiri : conform **art. 35** din **RGU**.si **art. 10.2.** din **RLU**.

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

Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

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

12.6. TE - ZONA CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE

CAP. 1 GENERALITATI

12.6.1. 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.

12.6.2. Functiune dominanta : TE - Asigurarea cu utilitati si servicii edilitare (constructii tehnologice speciale pentru producere 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, alimentarea cu gaze,** a localitatilor comunei.

12.6.3. 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

12.6.4. 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.

12.6.5. Utilizari permise cu conditii :

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

12.6.5.2. 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.

12.6.5.3. 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.

12.6.5.4. 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.

12.6.6. 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.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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, delimitate conform legii.

In zona drumurilor publice sau deschise circulatiei publice (zona care cuprinde ampriza drumului, zonele de siguranta si protectie), se pot autoriza lucrari de constructii si instalatii, de deservire, intretinere si exploatare, aferente drumurilor publice, conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze sau alte produse petroliere, retele electrice si de telecomunicatii cu avizul conform al organelor de specialitate ale

administratiei publice si cu respectarea conditiilor cuprinse in **Cap.3** si **4** din **"Norme tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale"** aprobate prin **Ordinul nr. 47/1998 al Ministrului transporturilor.**

12.6.10. Amplasarea fata de caile ferate din administrarea CNCF "CFR" SA : conform **art. 20** din **RGU** si **art. 6.3.** din **RLU**, cu respectarea zonei de protectie a ifrastructurii feroviare, delimitate conform legii.

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

12.6.15. 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 asfel 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

12.6.16. 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.

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

Echiparea edilitara a teritoriului localitatilor in sistem centralizat reprezinta asigurarea utilitatilor si serviciilor edilitare de catre agenti economici si institutii specializate (alimentare cu apa, canalizare, gaze, energie electrica, telecomunicatii).

Echiparea edilitara a teritoriului localitatilor in sistem individual reprezinta asigurarea utilitatilor si serviciilor edilitare prin constructii si instalatii 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 urmator :

- In urma studiilor de reabilitare si redimensionare a fiecarui tip de echipament in parte, avizate si aprobate conform legii.
- In urma avizelor care demonstreza posibilitatea tehnica si de utilizare pentru racordarea la retelele tehnico-edilitare existente.

- Retelele tehnico-edilitare de orice natura, situate in spatiul public din teritoriul intravilan, precum si racordurile de la acestea la retelele interioare vor fi realizate subteran.
- Este interzisa racordarea obiectivelor noi sau amplificarea consumurilor pentru obiectivele existente in cazul in care acestea prejudiciaza consumurile autorizate ale utilizatorilor existenti.
- Aprovizionarea si alimentarea cu combustibil se va realiza in conformitate cu avizul Autoritatii pentru protectia mediului.

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

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

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

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică şi 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

12.6.21. 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.

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

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

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

12.6.24. 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

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

12.6.26. Spatii verzi : conform **art. 34** si **anexa nr. 6** din **RGU**, precum si **art. 10.1.** 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.

12.6.27. Imprejmuiri : conform **art. 35** din **RGU**.si **art. 10.2.** din **RLU**.

ARCHITECTURE SRL
TÂRGOVIȘTE, CALEA ȘOIMARIȘCA NR. 286 JUDEȚUL DÂMBOVIȚA, ROMANIA
tel/fax: 0245 210 441, e-mail: architecture_tgv@yahoo.com

12.7. V - ZONA SPATII VERZI AGREMENT, SPORT , PLANTATII DE PROTECTIE

CAP. 1 GENERALITATI

12.7.1. 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, fasiile 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
- 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

12.7.2. Functiune dominanta : V - spatii verzi de agrement si sport, ambientale si de protectie

12.7.3. Functiuni complementare admise :

Pe aceeasi parcela - activitati de constructii si prestari servicii in legatura nemijlocita cu activitatea dominanta, circulatie, echipamente tehnico-edilitare, colectare deseuri-salubritate, constructii si amenajari necesare activitatii de intretinere si functionare.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

12.7.4. Utilizari permise :

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

Spatiile plantate prevazute in **PUG** sunt minimale si obligatorii.

12.7.5. 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.**

12.7.6. Interdictii temporare de construire :

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

- conditiile urbanistice specifice amplasamentului respectiv derivate din nevoia functionala, precum si conditionarile impuse de caracteristicile sitului ;

- tipurile de plantatii specifice fiecarui amplasament, starea plantatiilor existente si 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.

12.7.7. 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.

12.7.8. 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.

12.7.9. 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.(**Ordonanta Guvenului nr. 43/1997** privind regimul drumurilor, modificata si completata prin **OUG nr. 7 / 30.01.2010**).

12.7.9.1. 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.

12.7.9.2. 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.

12.7.9.3. 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**).

12.7.10. Amplasarea fata de caile ferate din administrarea CNCF "CFR" SA : conform **art. 20** din **RGU** si **art. 6.3.** din **RLU**, cu respectarea zonei de protectie a ifrastructurii feroviare, delimitate conform legii.

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

12.7.15. 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 comunala).

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

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

12.7.16.1. 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.

12.7.16.2. 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.

12.7.17. 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

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

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

12.7.20. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare : conform **art. 29** din **RGU** si **art. 8.3.** din **RLU**.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

12.7.21. 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).

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

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

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 .

12.7.24. 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 (constructii si amenajari sportive) : **POTmax = 50 %, CUTmax = 0,5, Nmax = 1**

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

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

12.7.26. Spatii verzi : conform **art. 34** si **anexa nr. 6** din **RGU**, precum si **art. 10.1.** 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.

12.7.27. Imprejmuiri : conform **art. 35** din **RGU**.si **art. 10.2.** din **RLU**.

12.8. CRP - ZONA PENTRU CIRCULATIE RUTIERA SI PIETONALA CU AMENAJARILE AFERENTE

CAP. 1 GENERALITATI

12.8.1. Zone si subzone functionale :

CRP Zona pentru circulatie rutiera si pietonala cu amenajarile aferente

12.8.2. 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 (reteaua de drumuri si strazi), pentru transportul de marfuri si calatori, spatii de parcare si stationare autovehicule, statii pentru mijloacele de transport in comun, spatii pentru circulatia pietonala curenta (trotuare curente), accese auto si pietonale la toate obiectivele, la toate parcelele, piete civice, activitati comerciale admise in spatiul public.

12.8.3. Functiuni complementare admise :

Alimentarea cu energie electrica (reteaua 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

12.8.4. 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, exploatarii si intretinerii drumurilor, inclusiv functiunile complementare admise.

12.8.5. 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-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. 50 din 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale.

12.8.6. 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

- **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 reguliile 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 are suficiente elemente privind 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 expuse la riscuri naturale previzibile;**
- **In zonele expuse la riscuri tehnologice grave;**
- **In zonele de protectie si zonele de siguranta a echipamentelor din Sistemul National de Transport produse petroliere;**
- **In zonele de securitate aferente echipamentelor din industria extractiva de petrol si gaze;**
- **In zonele de securitate a conductelor magistrale de transport gaze naturale;**
- **In zonele de protectie si de siguranta** ale sistemelor de alimentare cu energie electrica si gaze naturale;
- **In zonele de protectie sanitara** din jurul surselor de apa, si lucrarilor de captare, a constructiilor si instalatiilor de alimentare cu apa potabila, conform **OMS nr. 119 / 04.02.2014;**
- ***In zonele de protectie sanitara si hidrogeologica,*** conform **HG nr. 930 / 11.08.2005;**
- **In zonele cu valoare ecologica si peisagistica protejate prin lege - arii naturale protejate.**
- **Este interzisa orice constructie sau amenajare** (constructii provizorii - chioscuri, buticuri, rulote) **care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public;**
- **In zonele cu grad ridicat de poluare a aerului, apei sau solului;**
- **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.**

13.1.8. 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.

13.1.10. AMPLASAREA FATA DE CAILE FERATE DIN ADMINISTRAREA CNCF "CFR" SA :

- Potrivit prevederilor **art . 6.3.** din **RLU**, cu respectarea prvederilor **art. 20** din **RGU**

13.1.14. 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.

13.1.15. 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.**

13.1.16. ACCESE CAROSABILE 13.1.17. ACCESE PIETONALE :

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

13.1.18. RACORDAREA LA RETELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,
13.1.19. 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 se fac conform prevederilor art. **8.1. - 8.2.** din **RLU**.
- **Realizarea sistemului de canalizare menajera si alimentare cu gaze naturale.**

13.1.21. PARCELAREA ,
13.1.22. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR ,
13.1.23. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR ,
13.1.24. 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	**(UTR A) :**	**POT max = 25 % ;**	**CUT max = 0,7 ;**	**N.max = 2,8**
Pe parcelele cu destinatia ZC, IS	**(UTR B) :**	**POT max = 50 % ;**	**CUT max = 1,5 ;**	**N.max = 3**
Pe parcelele cu destinatia I	**(UTR C) :**	**POT max = 40 % ;**	**CUT max = 0,8 ;**	**N.max = 2**
Pe parcelele cu destinatia PD	**(UTR D) :**	**POT max = 15 % ;**	**CUT max = 0,3 ;**	**N.max = 2**
Pe parcelele cu destinatia V	**(UTR E) :**	**POT max = 50 % ;**	**CUT max = 0,5 ;**	**N.max = 1**

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.

13.1.25. 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**.

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.

13.1.26. 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 **Regulamentul general de urbanism**.
- 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 de ape, surse de apa, lucrari hidrotehnice, sursele de risc tehnologic, surse de poluare.
- Se vor amenaja urmatoarele categorii de spatii plantate : spatiile verzi publice de folosinta generala,cu acces nelimitat (spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie), cu acces limitat (spatii verzi din incinta scolilor, cele aferente obiectivelor publice, terenurile de sport, gradinile locuintelor), spatii verzi cu profil specializat (cele din cimitire), alte formatiuni de spatii verzi cu functii utilitare (plantatii de protectie a surselor de apa, plantatii de protectie si consolidare a malurilor cursurilor de apa, plantatii de protectie impotriva nocivitatilor).

13.1.27. 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 MISLEA — UTR nr. 2

SUBUNITATI DIFERENTIATE PE FUNCTIUNI PREDOMINANTE (L ; IS ; I ; A)

UTR 2A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare **(L)** ;
UTR 2B - zona centrala si zona pentru institutii publice si servicii de interes general **(IS)** ;
UTR 2C - zona unitatilor agro-industriale de productie, depozitare si transport **(I , A)** ;
UTR 2E - zona verde pentru agrement si sport **(V)**

13.2.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :

L , ZC , IS , I , A , M1 , GC , 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 in domeniul agriculturii, zootehniei, servicii pentru agricultura.

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

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

TE - asigurarea cu utilitati si servicii edilitare, surse regenerabile de energie.

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

13.2.4. 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 zona centrala** obiective noi - cu conditia elaborarii si aprobarii PUZ cu regulament aferent si/sau PUD ;
- **In zona de protectie a monumentelor istorice** - in conditiile obtinerii avizelor legale, conform reglementarilor din **Studiul istoric**, prezentate in **articolul 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) ;

13.2.6. 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;

- **In zonele naturale protejate**, delimitate prin studii de specialitate - pana la elaborarea si aprobarea unor documentatii de specialitate care sa stabileasca strategia de dezvoltare in relatie cu zonele invecinate, sa formuleze regulile de functionare si construire specifice zonei si activitatilor respective;
- **In zonele cu riscuri naturale previzibile** - pana la disparitia factorilor de risc ce au generat interdictia;
- **In zonele functionale in care se desfasoara activitati ce prezinta riscuri sanitare si produc disconfort** (zonele de protectie sanitara, conform **Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei**) - pana la elaborarea Studiului de impact asupra mediului si obtinerea Acordului de mediu si/sau Autorizatiei de mediu, conform prevederilor **Legea nr. 265 / 2006 pentru aprobarea OUG Nr. 195 / 22.12.2005 privind protectia mediului;**

ARCHITECTURE SRL.
TARGOVISTE , CALEA DOMNEASCA NR. 265 , JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA
tel/fax : 0245 270 443 , e-mail : architecture_tgv@yahoo.com

- **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 are suficiente elemente privind autorizarea directa a construirii** - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (**PUZ** si regulament, **PUD**).

13.2.7. INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE :

- **In zonele expuse la riscuri naturale previzibile;**
- **In zonele expuse la riscuri tehnologice grave;**
- **In zonele de protectie si zonele de siguranta a echipamentelor din Sistemul National de Transport produse petroliere;**
- **In zonele de securitate aferente echipamentelor din industria extractiva de petrol si gaze;**
- **In zonele de protectie si de siguranta** ale sistemelor de alimentare cu energie electrica si gaze naturale;
- **In zonele de protectie sanitara** din jurul surselor de apa, si lucrarilor de captare, a constructiilor si instalatiilor de alimentare cu apa potabila, conform **OMS nr. 119 / 04.02.2014;**
- **In zonele cu valoare ecologica si peisagistica protejate prin lege - arii naturale protejate.**
- **Este interzisa orice constructie sau amenajare** (constructii provizorii - chioscuri, buticuri, rulote) **care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public;**
- **In zonele cu grad ridicat de poluare a aerului, apei sau solului;**
- **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.**

13.2.8. 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.

13.2.10. AMPLASAREA FATA DE CAILE FERATE DIN ADMINISTRAREA CNCF "CFR" SA :

- Potrivit prevederilor **art . 6.3.** din **RLU**, cu respectarea prvederilor **art. 20** din **RGU**

13.2.14. 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.

13.2.15. 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.**

13.2.16. ACCESE CAROSABILE 13.2.17. ACCESE PIETONALE :

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

13.2.18. RACORDAREA LA RETELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,
13.2.19. 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 se fac conform prevederilor **art. 8.1. - 8.2.** din **RLU.**
- **Realizarea sistemului de canalizare menajera si alimentare cu gaze naturale.**

13.2.21. PARCELAREA ,
13.2.22. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR ,
13.2.23. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR ,
13.2.24. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI :

- Conform reglementariior 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	**(UTR A) :**	**POT max = 25 % ;**	**CUT max = 0,7 ;**	**N.max = 2,8**
Pe parcelele cu destinatia ZC, IS, M1	**(UTR B) :**	**POT max = 50 % ;**	**CUT max = 1,5 ;**	**N.max = 3**
Pe parcelele cu destinatia I	**(UTR C) :**	**POT max = 40 % ;**	**CUT max = 0,8 ;**	**N.max = 2**
Pe parcelele cu destinatia V	**(UTR E) :**	**POT max = 50 % ;**	**CUT max = 0,5 ;**	**N.max = 1**

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.

13.2.25. 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**.

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.

13.2.26. 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 **Regulamentul general de urbanism**.
- 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 de ape, surse de apa, lucrari hidrotehnice, sursele de risc tehnologic, surse de poluare.
- Se vor amenaja urmatoarele categorii de spatii plantate : spatiile verzi publice de folosinta generala,cu acces nelimitat (spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie), cu acces limitat (spatii verzi din incinta scolilor, cele aferente obiectivelor publice, terenurile de sport, gradinile locuintelor), spatii verzi cu profil specializat (cele din cimitire), alte formatiuni de spatii verzi cu functii utilitare (plantatii de protectie a surselor de apa, plantatii de protectie si consolidare a malurilor cursurilor de apa, plantatii de protectie impotriva nocivitatilor).

13.2.27. 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**.

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE, CALEA DOMNEASCA NR. 266 JUDETUL DAMBOVITA, ROMANIA
tel/fax: 0245 210 440, e mail: architecture_tgv@yahoo.com

SATUL FRASIN DEAL — UTR nr. 3

SUBUNITATI DIFERENTIATE PE FUNCTIUNI PREDOMINANTE (L ; IS ; I ; A)

UTR 3A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare (L) ;
UTR 3B - zona centrala si zona pentru institutii publice si servicii de interes general (IS) ;

13.3.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :

L , ZC , IS , M1 , GC , TE , V , CRP , TH , PD .

13.3.2. FUNCTIUNE DOMINANTA :

L - locuinte si functiuni complementare

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 in domeniul agriculturii, zootehniei, servicii pentru agricultura.

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

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

TE - asigurarea cu utilitati si servicii edilitare, surse regenerabile de energie.

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 zona de protectie a monumentelor istorice** - in conditiile obtinerii avizelor legale, conform reglementarilor din **Studiul istoric**, prezentate in **articolul 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) ;

13.3.6. 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 naturale protejate**, delimitate prin studii de specialitate - pana la elaborarea si aprobarea unor documentatii de specialitate care sa stabileasca strategia de dezvoltare in relatie cu zonele invecinate, sa formuleze regulile de functionare si construire specifice zonei si activitatilor respective;
- **In zonele cu riscuri naturale previzibile** - pana la disparitia factorilor de risc ce au generat interdictia;
- **In zonele functionale in care se desfasoara activitati ce prezinta riscuri sanitare si produc disconfort** (zonele de protectie sanitara, conform **Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei**) - pana la elaborarea Studiului de impact asupra mediului si obtinerea Acordului de mediu si/sau Autorizatiei de mediu conform prevederilor **Legea nr. 265 / 2006 pentru aprobarea OUG Nr. 195 / 22.12.2005 privind protectia mediului;**

- **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 are suficiente elemente privind 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 expuse la riscuri naturale previzibile;**
- **In zonele de protectie si zonele de siguranta a echipamentelor din Sistemul National de Transport produse petroliere;**
- **In zonele de protectie si de siguranta** ale sistemelor de alimentare cu energie electrica si gaze naturale;
- **In zonele de protectie sanitara** din jurul surselor de apa, si lucrarilor de captare, a constructiilor si instalatiilor de alimentare cu apa potabila, conform **OMS nr. 119 / 04.02.2014;**
- **In zonele de protectie sanitara si hidrogeologica,** conform **HG nr. 930 / 11.08.2005;**
- **In zonele cu valoare ecologica si peisagistica protejate prin lege - arii naturale protejate.**
- **Este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii - chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public;**
- **In zonele cu grad ridicat de poluare a aerului, apei sau solului;**
- **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.**

13.3.8. 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.

13.3.10. AMPLASAREA FATA DE CAILE FERATE DIN ADMINISTRAREA CNCF "CFR" SA :

- Potrivit prevederilor **art . 6.3.** din **RLU**, cu respectarea prvederilor **art. 20** din **RGU**

13.3.14. 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.

13.3.15. 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.**

13.3.16. ACCESE CAROSABILE 13.3.17. ACCESE PIETONALE :

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

13.3.18. RACORDAREA LA RETELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,
13.3.19. 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 se fac conform prevederilor **art. 8.1. - 8.2.** din **RLU.**
- **Realizarea sistemului de canalizare menajera si alimentare cu gaze naturale.**

13.3.21. PARCELAREA ,
13.3.22. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR ,
13.3.23. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR ,
13.3.24. 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	**(UTR A) :**	**POT max = 25 % ;**	**CUT max = 0,7 ;**	**N.max = 2,3**
Pe parcelele cu destinatia ZC, IS, M1	**(UTR B) :**	**POT max = 50 % ;**	**CUT max = 1,5 ;**	**N.max = 3**

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.

13.3.25. 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**.

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.

13.3.26. 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 **Regulamentul general de urbanism**.

- 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 de ape, surse de apa, lucrari hidrotehnice, sursele de risc tehnologic, surse de poluare.

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

13.3.27. 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 FRASIN VALE — UTR nr. 4

SUBUNITATI DIFERENTIATE PE FUNCTIUNI PREDOMINANTE (L ; IS ; I ; A)

UTR 4A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare (L) ;
UTR 4B - zona centrala si zona pentru institutii publice si servicii de interes general (IS) ;

13.4.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :

L , IS , GC , 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 in domeniul agriculturii, zootehniei, servicii pentru agricultura.

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

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

TE - asigurarea cu utilitati si servicii edilitare, surse regenerabile de energie.

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

13.4.4. 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 de protectie a monumentelor istorice** - in conditiile obtinerii avizelor legale, conform reglementarilor din **Studiul istoric**, prezentate in **articolul 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 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 cu riscuri naturale previzibile** - pana la disparitia factorilor de risc ce au generat interdictia;
- **In zonele functionale in care se desfasoara activitati ce prezinta riscuri sanitare si produc disconfort** (zonele de protectie sanitara, conform **Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei)** - pana la elaborarea Studiului de impact asupra mediului si obtinerea Acordului de mediu si/sau Autorizatiei de mediu, conform prevederilor **Legea nr. 265 / 2006 pentru aprobarea OUG Nr. 195 / 22.12.2005 privind protectia mediului;**
- **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 expuse la riscuri naturale previzibile;**
- **In zonele de protectie si de siguranta** ale sistemelor de alimentare cu energie electrica si gaze naturale;
- **In zonele cu valoare ecologica si peisagistica protejate prin lege - arii naturale protejate.**
- Este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii - chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public;
- **Este interzisa autorizarea obiectivelor poluante sau care prezinta riscuri tehnologice;**
- **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.

13.4.10. AMPLASAREA FATA DE CAILE FERATE DIN ADMINISTRAREA CNCF "CFR" SA :

- Potrivit prevederilor **art . 6.3.** din **RLU**, cu respectarea prvederilor **art. 20** din **RGU**

13.4.14. 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.

13.4.15. 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.**

13.4.16. ACCESE CAROSABILE 13.4.17. ACCESE PIETONALE :

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

13.4.18. RACORDAREA LA RETELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,
13.4.19. 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 se fac conform prevederilor **art. 8.1. - 8.2.** din **RLU.**
- **Realizarea sistemului de canalizare menajera si alimentare cu gaze naturale.**

13.4.21. PARCELAREA , 13.4.23. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR ,
13.4.22. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR , 13.4.24. 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	**(UTR A) :**	**POT max = 25 % ;**	**CUT max = 0,7 ;**	**N.max = 2,8**
Pe parcelele cu destinatia IS	**(UTR B) :**	**POT max = 50 % ;**	**CUT max = 1,5 ;**	**N.max = 3**

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.

25 IUN. 2014

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE , CALEA DOMNEASCA NR. 255 , JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA

13.4.25. 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**.

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.

13.4.26. 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 **Regulamentul general de urbanism**.
- 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 de ape, surse de apa, lucrari hidrotehnice, sursele de risc tehnologic, surse de poluare.
- Se vor amenaja urmatoarele categorii de spatii plantate : spatiile verzi publice de folosinta generala,cu acces nelimitat (spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie), cu acces limitat (spatii verzi din incinta scolilor, cele aferente obiectivelor publice, terenurile de sport, gradinile locuintelor), spatii verzi cu profil specializat (cele din cimitire), alte formatiuni de spatii verzi cu functii utilitare (plantatii de protectie a surselor de apa, plantatii de protectie si consolidare a malurilor cursurilor de apa, plantatii de protectie impotriva nocivitatilor).

13.4.27. 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**.

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE, CALEA DOMNEASCA NR. 266 JUDETUL DAMBOVITA, ROMANIA
tel/fax: 0245 210 443, e-mail: architecture_tgv@yahoo.com

SATUL CAPSUNA — UTR nr. 5

SUBUNITATI DIFERENTIATE PE FUNCTIUNI PREDOMINANTE (L ; IS ; I ; A)

UTR 5A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare (L)
UTR 5B - zona centrala si zona pentru institutii publice si servicii de interes general (IS) ;

13.5.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :

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

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 in domeniul agriculturii, zootehniei, servicii pentru agricultura.

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

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

TE - asigurarea cu utilitati si servicii edilitare, surse regenerabile de energie.

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

13.5.4. 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 :

- **In zona de protectie a monumentelor istorice** - in conditiile obtinerii avizelor legale, conform reglementarilor din **Studiul istoric**, prezentate in **articolul 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) ;

13.5.6. 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 cu riscuri naturale previzibile** - pana la disparitia factorilor de risc ce au generat interdictia;
- **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 ;

13.5.7. INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE :

- **In zonele expuse la riscuri naturale previzibile;**
- **In zonele de protectie si de siguranta** ale sistemelor de alimentare cu energie electrica si gaze naturale;
- **In zonele cu valoare ecologica si peisagistica protejate prin lege - arii naturale protejate.**
- Este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii - chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public;
- **Este interzisa autorizarea obiectivelor poluante sau care prezinta riscuri tehnologice;**

- 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.

13.5.10. AMPLASAREA FATA DE CAILE FERATE DIN ADMINISTRAREA CNCF "CFR" SA :

- Potrivit prevederilor **art . 6.3.** din **RLU**, cu respectarea prvederilor **art. 20** din **RGU**

13.5.14. 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.

13.5.15. 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.**

13.5.16. ACCESE CAROSABILE **13.5.17. ACCESE PIETONALE :**

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

13.5.18. RACORDAREA LA RETELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,
13.5.19. 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 se fac conform prevederilor **art. 8.1. - 8.2.** din **RLU.**
- **Realizarea sistemului de canalizare menajera si alimentare cu gaze naturale.**

13.5.21. PARCELAREA , **13.5.23. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR ,**
13.5.22. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR , **13.5.24. 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	**(UTR A) :**	**POT max = 25 % ;**	**CUT max = 0,7 ;**	**N.max = 2,8**
Pe parcelele cu destinatia IS	**(UTR B) :**	**POT max = 50 % ;**	**CUT max = 1,5 ;**	**N.max = 3**

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.

13.5.25. 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.**

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.

13.5.26. 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 **Regulamentul general de urbanism.**

ARCHITECTURE SRL.
TARGOVISTE , CALEA DOMNEASCA NR. 285 , JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA
telefon, fax : 0243 210 440 , e mail : architecture_tgv@yahoo.com

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

13.5.27. 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**.

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE, CALEA DOMNEASCA NR.288, JUDETUL DAMBOVITA, ROMANIA

SATUL CRACIUNESTI — UTR nr. 6

SUBUNITATI DIFERENTIATE PE FUNCTIUNI PREDOMINANTE (L ; IS ; I ; A)

UTR 6A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare (L) ;
UTR 6B - zona centrala si zona pentru institutii publice si servicii de interes general (IS) ;
UTR 6C - zona unitatilor agro-industriale de productie, depozitare si transport (I) ;

13.6.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :

L , IS , I , M2 , CRP , TH .

13.6.2. FUNCTIUNE DOMINANTA :

L - locuinte si functiuni complementare

13.6.3. 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 in domeniul agriculturii, zootehniei, servicii pentru agricultura.

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

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

TE - asigurarea cu utilitati si servicii edilitare, surse regenerabile de energie.

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

13.6.4. UTILIZARI PERMISE :

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

13.6.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII :

- **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) ;

13.6.6. INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE :

- **In zonele cu riscuri naturale previzibile** - pana la disparitia factorilor de risc ce au generat interdictia;
- **In zonele functionale in care se desfasoara activitati ce prezinta riscuri sanitare si produc disconfort** (zonele de protectie sanitara, conform **Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei**) - pana la elaborarea Studiului de impact asupra mediului si obtinerea Acordului de mediu si/sau Autorizatiei de mediu, conform prevederilor **Legea nr. 265 / 2006 pentru aprobarea OUG Nr. 195 / 22.12.2005 privind protectia mediului;**
- **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 are suficiente elemente privind autorizarea directa a construirii** - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (**PUZ** si regulament, **PUD**).

13.6.7. INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE :

- **In zonele expuse la riscuri naturale previzibile;**
- **In zonele expuse la riscuri tehnologice grave;**
- **In zonele de protectie si zonele de siguranta a echipamentelor din Sistemul National de Transport produse petroliere;**

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE, CALEA DOMNEASCA NR.288 JUDETUL DAMBOVITA ROMANIA
tel/fax: 0245 210 449 , e-mail: architecture_tgv@yahoo.com

- **In zonele de securitate aferente echipamentelor din industria extractiva de petrol si gaze;**
- **In zonele de protectie si de siguranta** ale sistemelor de alimentare cu energie electrica si gaze naturale;
- **In zonele cu grad ridicat de poluare a aerului, apei sau solului;**
- **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.**

13.6.8. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE :

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

13.6.9. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE :

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

13.6.10. AMPLASAREA FATA DE CAILE FERATE DIN ADMINISTRAREA CNCF "CFR" SA :

- Potrivit prevederilor **art . 6.3.** din **RLU**, cu respectarea prvederilor **art. 20** din **RGU**

13.6.14. 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.

13.6.15. 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.**

13.6.16. ACCESE CAROSABILE **13.6.17. ACCESE PIETONALE :**

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

13.6.18. RACORDAREA LA RETELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,
13.6.19. 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 se fac conform prevederilor **art. 8.1. - 8.2.** din **RLU**
- **Realizarea sistemului de canalizare menajera si alimentare cu gaze naturale.**

13.6.21. PARCELAREA , **13.6.23. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR ,**
13.6.22. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR , **13.6.24. 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	**(UTR A) :**	**POT max = 25 % ;**	**CUT max = 0,7 ;**	**N.max = 2,8**
Pe parcelele cu destinatia IS	**(UTR B) :**	**POT max = 50 % ;**	**CUT max = 1,5 ;**	**N.max = 3**
Pe parcelele cu destinatia I, M2	**(UTR C) :**	**POT max = 40 % ;**	**CUT max = 0,8 ;**	**N.max = 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.

13.6.25. 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.**

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.

13.6.26. 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 **Regulamentul general de urbanism**.
- 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 de ape, surse de apa, lucrari hidrotehnice, sursele de risc tehnologic, surse de poluare.
- Se vor amenaja urmatoarele categorii de spatii plantate : spatiile verzi publice de folosinta generala,cu acces nelimitat (spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie), cu acces limitat (spatii verzi din incinta scolilor, cele aferente obiectivelor publice, terenurile de sport, gradinile locuintelor), spatii verzi cu profil specializat (cele din cimitire), alte formatiuni de spatii verzi cu functii utilitare (plantatii de protectie a surselor de apa, plantatii de protectie si consolidare a malurilor cursurilor de apa, plantatii de protectie impotriva nocivitatilor).

13.6.27. 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 COBIUTA — UTR nr. 7

SUBUNITATI DIFERENTIATE PE FUNCTIUNI PREDOMINANTE (L ; IS ; I ; A)

UTR 7A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare (L);
UTR 7B - zona centrala si zona pentru institutii publice si servicii de interes general (IS) ;

13.7.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :

L , IS , M1 , GC , V , CRP , TH .

13.7.2. FUNCTIUNE DOMINANTA :

L - locuinte si functiuni complementare

13.7.3. 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 in domeniul agriculturii, zootehniei, servicii pentru agricultura.

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

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

TE - asigurarea cu utilitati si servicii edilitare, surse regenerabile de energie.

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

13.7.4. UTILIZARI PERMISE :

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

13.7.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII :

- **In zona de protectie a monumentelor istorice** - in conditiile obtinerii avizelor legale, conform reglementarilor din **Studiul istoric**, prezentate in **articolul 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) ;

13.7.6. 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 cu riscuri naturale previzibile** - pana la disparitia factorilor de risc ce au generat interdictia;
- **In zonele functionale in care se desfasoara activitati ce prezinta riscuri sanitare si produc disconfort** (zonele de protectie sanitara, conform **Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei)** - pana la elaborarea Studiului de impact asupra mediului si obtinerea Acordului de mediu si/sau Autorizatiei de mediu, conform prevederilor **Legea nr. 265 / 2006 pentru aprobarea OUG Nr. 195 / 22.12.2005 privind protectia mediului;**
- **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 are suficiente elemente privind autorizarea directa a construirii** - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (**PUZ** si regulament, **PUD**).

13.7.7. INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE :

- **In zonele expuse la riscuri naturale previzibile;**
- **In zonele de protectie si zonele de siguranta a echipamentelor din Sistemul National de Transport produse petroliere;**
- **In zonele de protectie si de siguranta** ale sistemelor de alimentare cu energie electrica si gaze naturale;
- **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.**

13.7.8. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE :

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

13.7.9. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE :

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

13.7.10. AMPLASAREA FATA DE CAILE FERATE DIN ADMINISTRAREA CNCF "CFR" SA :

- Potrivit prevederilor **art . 6.3.** din **RLU**, cu respectarea prvederilor **art. 20** din **RGU**

13.7.14. 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.

13.7.15. 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.**

13.7.16. ACCESE CAROSABILE **13.7.17. ACCESE PIETONALE :**

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

13.7.18. RACORDAREA LA RETELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,
13.7.19. 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 se fac conform prevederilor **art. 8.1. - 8.2.** din **RLU.**
- **Realizarea sistemului de canalizare menajera si alimentare cu gaze naturale.**

13.7.21. PARCELAREA , **13.7.23. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR ,**
13.7.22. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR , **13.7.24. 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	**(UTR A) :**	**POT max = 25 % ;**	**CUT max = 0,7 ;**	**N.max = 2,8**
Pe parcelele cu destinatia IS, M1	**(UTR B) :**	**POT max = 50 % ;**	**CUT max = 1,5 ;**	**N.max = 3**
Pe parcelele cu destinatia V	**(UTR E) :**	**POT max = 50 % ;**	**CUT max = 0,5 ;**	**N.max = 1**

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.

13.7.25. 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**.

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.

13.7.26. 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 **Regulamentul general de urbanism**.
- 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 de ape, surse de apa, lucrari hidrotehnice, sursele de risc tehnologic, surse de poluare.
- Se vor amenaja urmatoarele categorii de spatii plantate : spatiile verzi publice de folosinta generala,cu acces nelimitat (spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie), cu acces limitat (spatii verzi din incinta scolilor, cele aferente obiectivelor publice, terenurile de sport, gradinile locuintelor), spatii verzi cu profil specializat (cele din cimitire), alte formatiuni de spatii verzi cu functii utilitare (plantatii de protectie a surselor de apa, plantatii de protectie si consolidare a malurilor cursurilor de apa, plantatii de protectie impotriva nocivitatilor).

13.7.27. 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 BLIDARI — UTR nr. 8

SUBUNITATI DIFERENTIATE PE FUNCTIUNI PREDOMINANTE (L ; IS ; I ; A)

UTR 8A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare (L) ;
UTR 8B - zona centrala si zona pentru institutii publice si servicii de interes general (IS) ;

13.8.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :

L , IS , I , M1 , CRP .

13.8.2. FUNCTIUNE DOMINANTA :

L - locuinte si functiuni complementare

13.8.3. 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 in domeniul agriculturii, zootehniei, servicii pentru agricultura.

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

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

TE - asigurarea cu utilitati si servicii edilitare, surse regenerabile de energie.

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

13.8.4. UTILIZARI PERMISE :

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

13.8.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII :

- **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) ;

13.8.6. INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE :

- **In zonele cu riscuri naturale previzibile** - pana la disparitia factorilor de risc ce au generat interdictia;
- **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 are suficiente elemente privind autorizarea directa a construirii** - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (**PUZ** si regulament, **PUD**).

13.8.7. INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE :

- **In zonele expuse la riscuri naturale previzibile;**
- **In zonele de protectie si zonele de siguranta a echipamentelor din Sistemul National de Transport produse petroliere;**
- **In zonele de protectie si de siguranta** ale sistemelor de alimentare cu energie electrica si gaze naturale;
- **In zonele cu valoare ecologica si peisagistica protejate prin lege - arii naturale protejate.**
- **Este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii - chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public;**
- **Este interzisa autorizarea obiectivelor poluante sau care prezinta riscuri tehnologice;**
- **Este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii -chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public.**

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE , CALEA DOMNEASCA NR. 286 , JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA
tel/ fax : 0245 210 443 , e mail : architecture_tgv@yahoo.com

13.8.8. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE :

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

13.8.9. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE :

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

13.8.10. AMPLASAREA FATA DE CAILE FERATE DIN ADMINISTRAREA CNCF "CFR" SA :

- Potrivit prevederilor **art . 6.3.** din **RLU**, cu respectarea prvederilor **art. 20** din **RGU**

13.8.14. 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.

13.8.15. 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.**

13.8.16. ACCESE CAROSABILE **13.8.17. ACCESE PIETONALE :**

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

13.8.18. RACORDAREA LA RETELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,
13.8.19. 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 se fac conform prevederilor **art. 8.1. - 8.2.** din **RLU.**
- **Realizarea sistemului de canalizare menajera si alimentare cu gaze naturale.**

13.8.21. PARCELAREA , **13.8.23. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR ,**
13.8.22. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR , **13.8.24. 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	**(UTR A) :**	**POT max = 25 % ;**	**CUT max = 0,7 ;**	**N.max = 2,8**
Pe parcelele cu destinatia IS, M1	**(UTR B) :**	**POT max = 50 % ;**	**CUT max = 1,5 ;**	**N.max = 3**

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.

13.8.25. 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.**

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.

13.8.26. 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 **Regulamentul general de urbanism.**
- 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 de ape, surse de apa, lucrari hidrotehnice, sursele de risc tehnologic, surse de poluare.

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

13.8.27. 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 CALUGARENI — UTR nr. 9

SUBUNITATI DIFERENTIATE PE FUNCTIUNI PREDOMINANTE (L ; IS ; I ; A)

UTR 9A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare **(L)** ;
UTR 9B - zona centrala si zona pentru institutii publice si servicii de interes general **(IS)** ;

13.9.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :

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

13.9.2. FUNCTIUNE DOMINANTA :

L - locuinte si functiuni complementare

13.9.3. 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 in domeniul agriculturii, zootehniei, servicii pentru agricultura.

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

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

TE - asigurarea cu utilitati si servicii edilitare, surse regenerabile de energie.

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

13.9.4. UTILIZARI PERMISE :

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

13.9.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII :

- **In zona de protectie a monumentelor istorice** - in conditiile obtinerii avizelor legale, conform reglementarilor din **Studiul istoric**, prezentate in **articolul 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) ;

13.9.6. 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 cu riscuri naturale previzibile** - pana la disparitia factorilor de risc ce au generat interdictia;
- **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 ;

13.9.7. INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE :

- **In zonele expuse la riscuri naturale previzibile;**
- **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.**

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE , CALEA DOMNEASCA NR.286 JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA
telefon, fax: 0245 210 441 , e-mail: architecture_tg@yahoo.com

13.9.8. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE :

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

13.9.9. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE :

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

13.9.10. AMPLASAREA FATA DE CAILE FERATE DIN ADMINISTRAREA CNCF "CFR" SA :

- Potrivit prevederilor **art . 6.3.** din **RLU**, cu respectarea prvederilor **art. 20** din **RGU**

13.9.14. 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.

13.9.15. 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.**

13.9.16. ACCESE CAROSABILE **13.9.17. ACCESE PIETONALE :**

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

13.9.18. RACORDAREA LA RETELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,
13.9.19. 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 se fac conform prevederilor **art. 8.1. - 8.2.** din **RLU.**
- **Realizarea sistemului de canalizare menajera si alimentare cu gaze naturale.**

13.9.21. PARCELAREA , **13.9.23. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR ,**
13.9.22. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR , **13.9.24. 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	**(UTR A) :**	**POT max = 25 % ;**	**CUT max = 0,7 ;**	**N.max = 2,8**
Pe parcelele cu destinatia IS	**(UTR B) :**	**POT max = 50 % ;**	**CUT max = 1,5 ;**	**N.max = 3**

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.

13.9.25. 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.**

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.

13.9.26. 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 **Regulamentul general de urbanism.**
- 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

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE, CALEA JOHANNESCU NR. 266, JUDETUL DAMBOVITA, ROMANIA
tel/fax: 0245 270 443, e-mail: architecture_ip@yahoo.com

de protectie pentru monumente istorice, drumuri publice, cursuri de ape, surse de apa, lucrari hidrotehnice, sursele de risc tehnologic, surse de poluare.

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

13.9.27. 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 MANASTIREA UTR nr. 10

SUBUNITATI DIFERENTIATE PE FUNCTIUNI PREDOMINANTE (L ; IS ; I ; A)

UTR 10A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare (L) ;
UTR 10B - zona centrala si zona pentru institutii publice si servicii de interes general (IS)
UTR 10E - zona verde pentru agrement si sport (V)

13.10.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :

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

13.10.2. FUNCTIUNE DOMINANTA :

L - locuinte si functiuni complementare

13.10.3. 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 in domeniul agriculturii, zootehniei, servicii pentru agricultura.

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

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

TE - asigurarea cu utilitati si servicii edilitare, surse regenerabile de energie.

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

13.10.4. UTILIZARI PERMISE :

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

13.10.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII :

- **In zona de protectie a monumentelor istorice** - in conditiile obtinerii avizelor legale, conform reglementarilor din **Studiul istoric**, prezentate in **articolul 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) ;

13.10.6. 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 naturale protejate**, delimitate prin studii de specialitate - pana la elaborarea si aprobarea unor documentatii de specialitate care sa stabileasca strategia de dezvoltare in relatie cu zonele invecinate, sa formuleze regulile de functionare si construire specifice zonei si activitatilor respective;
- **In zonele cu riscuri naturale previzibile** - pana la disparitia factorilor de risc ce au generat interdictia;
- **In zonele functionale in care se desfasoara activitati ce prezinta riscuri sanitare si produc disconfort** (zonele de protectie sanitara, conform **Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei**) - pana la elaborarea Studiului de impact asupra mediului si obtinerea Acordului de mediu si/sau Autorizatiei de mediu, conform prevederilor **Legea nr. 265 / 2006 pentru aprobarea OUG Nr. 195 / 22.12.2005 privind protectia mediului;**

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE, CALEA DOMNASCA NR. 266, JUDETUL DAMBOVITA, ROMANIA
tel/fax: 0245 210 443, e mail: architecture_tgv@yahoo.com

- 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 are suficiente elemente privind autorizarea directa a construirii - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (**PUZ** si regulament. **PUD**).

13.10.7. INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE :

- In zonele expuse la riscuri naturale previzibile;

- In zonele de protectie si de siguranta ale sistemelor de alimentare cu energie electrica si gaze naturale;

- In zonele cu valoare ecologica si peisagistica protejate prin lege - arii naturale protejate.

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

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

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

13.10.8. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE :

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

13.10.9. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE :

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

13.10.10. AMPLASAREA FATA DE CAILE FERATE DIN ADMINISTRAREA CNCF "CFR" SA :

- Potrivit prevederilor **art . 6.3.** din **RLU**, cu respectarea prvederilor **art. 20** din **RGU**

13.10.14. 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.

13.10.15. 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.**

13.10.16. ACCESE CAROSABILE **13.10.17. ACCESE PIETONALE :**

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

13.10.18. RACORDAREA LA RETELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,
13.10.19. 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 se fac conform prevederilor **art. 8.1. - 8.2.** din **RLU.**

- Realizarea sistemului de canalizare menajera si alimentare cu gaze naturale.

13.10.21. PARCELAREA , **13.10.23. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR**

13.10.22. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR , **13.10.24. 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	**(UTR A) :**	**POT max = 25 % ;**	**CUT max = 0,7 ;**	**N.max = 2,8**
Pe parcelele cu destinatia IS	**(UTR B) :**	**POT max = 50 % ;**	**CUT max = 1,5 ;**	**N.max = 3**
Pe parcelele cu destinatia PD	**(UTR D) :**	**POT max = 15 % ;**	**CUT max = 0,3 ;**	**N.max = 2**
Pe parcelele cu destinatia V	**(UTR E) :**	**POT max = 50 % ;**	**CUT max = 0,5 ;**	**N.max = 1**

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.

13.10.25. 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**.

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.

13.10.26. 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 **Regulamentul general de urbanism**.
- 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 de ape, surse de apa, lucrari hidrotehnice, sursele de risc tehnologic, surse de poluare.
- Se vor amenaja urmatoarele categorii de spatii plantate : spatiile verzi publice de folosinta generala,cu acces nelimitat (spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie), cu acces limitat (spatii verzi din incinta scolilor, cele aferente obiectivelor publice, terenurile de sport, gradinile locuintelor), spatii verzi cu profil specializat (cele din cimitire), alte formatiuni de spatii verzi cu functii utilitare (plantatii de protectie a surselor de apa, plantatii de protectie si consolidare a malurilor cursurilor de apa, plantatii de protectie impotriva nocivitatilor).

13.10.27. 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**.

SOCIETATEA COMERCIALA ARCHITECTURE S.R.L. TARGOVISTE ROMANIA

Intocmit,
Arh. Luchian Nitescu

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMÂNIA
6778
Sorin Luchian NITESCU
Arhitect cu drept de semnătură

CONSILIUL ...
VIZA ...
Anexa la ... Pentru ... 19
Nr. ...
25 IUN. 2014

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE , CALEA DOMNESCA NR. 286 JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA
telefon, fax : 0245 21 9 443 , e mail : architecture_tgv@yahoo.com

ANEXE

HOTĂRÂRE DE GUVERN Nr. 525 din 27 iunie 1996 *** Republicată (27.11.2002) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism

EMITENT: GUVERNUL ROMÂNIEI
PUBLICATĂ ÎN: MONITORUL OFICIAL NR. 856 din 27 noiembrie 2002

*) Republicată în temeiul art. II din Hotărârea Guvernului nr. 855/2001, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 576 din 14 septembrie 2001.

Hotărârea Guvernului nr. 525 din 27 iunie 1996, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 149 din 16 iulie 1996, a fost rectificată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 199 din 26 august 1996 şi a fost modificată şi completată prin Hotărârea Guvernului nr. 789 din 2 decembrie 1997, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 356 din 15 decembrie 1997, prin Hotărârea Guvernului nr. 59 din 3 februarie 1999, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 55 din 8 februarie 1999, prin Hotărârea Guvernului nr. 960 din 18 noiembrie 1999, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 567 din 19 noiembrie 1999 şi prin Hotărârea Guvernului nr. 855 din 30 august 2001, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 576 din 14 septembrie 2001.

Act de bază
#B: *Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002*

Acte modificatoare
#M1: *Hotărârea Guvernului nr. 273/2010*
Modificările şi completările efectuate prin actul modificator sunt scrise cu font italic. În faţa fiecărei modificări sau completări este indicat actul normativ care a efectuat modificarea sau completarea respectivă, în forma #M1.

ART. 1
Se aprobă Regulamentul general de urbanism prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 2
(1) Primarii municipiilor, oraşelor şi comunelor vor lua măsuri pentru elaborarea şi/sau actualizarea documentaţiilor de urbanism şi le vor supune spre aprobare consiliilor locale, municipale, orăşeneşti şi comunale şi, respectiv, Consiliului General al Municipiului Bucureşti, după caz.
(2) Fondurile necesare pentru elaborarea şi/sau actualizarea planurilor urbanistice generale şi a regulamentelor locale de urbanism se asigură potrivit prevederilor art. 51 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul. Finanţarea elaborării şi/sau actualizării acestor documentaţii se face conform Normelor metodologice privind finanţarea elaborării şi/sau actualizării planurilor urbanistice generale ale localităţilor şi regulamentelor locale de urbanism prevăzute în anexa nr. 2.
(3) Conţinutul-cadru al planului urbanistic general, care se va stabili pe categorii de mărime şi complexitate a localităţilor, se aprobă prin ordin al ministrului lucrărilor publice, transporturilor şi locuinţei.

ART. 3
Controlul aplicării Regulamentului general de urbanism se efectuează de către compartimentele de specialitate din aparatul propriu al consiliilor locale şi judeţene, respectiv Consiliul General al Municipiului Bucureşti, după caz, şi de către Inspectoratul de Stat în Construcţii, conform prevederilor legale.

ART. 4
Ministerul Lucrărilor Publice, Transporturilor şi Locuinţei va aproba, prin ordin al ministrului, în termen de două luni, un ghid cuprinzând precizări, detalieri şi exemplificări pentru elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism de către consiliile locale.

ART. 5
Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează ministerele, celelalte organe de specialitate ale administraţiei publice centrale şi autorităţile administraţiei publice locale.

ANEXA 1

REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM

CAP. 1
Principii generale

ART. 1
Rolul Regulamentului general de urbanism

(1) Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice şi juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum şi a regulamentelor locale de urbanism.

(2) Regulamentul general de urbanism stabileşte, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor şi de amplasare a construcţiilor şi a amenajărilor aferente acestora.

(3) Planurile de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice şi regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor.

ART. 2
Domeniul de aplicare

(1) Regulamentul general de urbanism se aplică în proiectarea şi realizarea tuturor construcţiilor şi amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât şi în extravilan.

(2) Se exceptează de la prevederile alin. (1) construcţiile şi amenajările cu caracter militar şi special, care se autorizează şi se execută în condiţiile stabilite de lege.

CAP. 2
Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

SECŢIUNEA 1
Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit

ART. 3
Terenuri agricole din extravilan

(1) Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcţiunile şi în condiţiile stabilite de lege.

(2) Autorităţile administraţiei publice locale vor urmări, la emiterea autorizaţiei de construire, gruparea suprafeţelor de teren afectate construcţiilor, spre a evita prejudicierea activităţilor agricole.

ART. 4
Terenuri agricole din intravilan

(1) Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcţii şi amenajări specifice localităţilor, cu respectarea condiţiilor impuse de lege şi de prezentul regulament.

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

a) completarea zonelor centrale, potrivit condiţiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituţiile publice, precum şi serviciile de interes general;

b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu reţele tehnico-edilitare;

c) amplasarea construcţiilor, amenajărilor şi lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

(3) Prin autorizaţia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

ART. 5
Suprafeţe împădurite

(1) Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenuri cu destinaţie forestieră este interzisă. În mod excepţional, cu avizul organelor administraţiei publice de specialitate, se pot autoriza numai construcţiile necesare întreţinerii pădurilor, exploatărilor silvice şi culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcţii se va avea în vedere dezafectarea unei suprafeţe cât mai mici din cultura forestieră.

(2) Cabanele şi alte construcţii şi amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor şi Protecţiei Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentaţiei şi Pădurilor şi al Ministerului Turismului.

(3) Delimitarea pe judeţe a terenurilor cu destinaţie forestieră, stabilită în condiţiile legii, de către organele de specialitate ale administraţiei publice, se comunică consiliilor judeţene prin ordinul ministrului apelor şi protecţiei mediului şi al ministrului agriculturii, alimentaţiei şi pădurilor.

ART. 6

Resursele subsolului

(1) Autorizarea executării construcţiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării şi prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conţin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcţiilor industriale necesare exploatării şi prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile judeţene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

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

(4) Zonele care conţin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile judeţene prin ordin al preşedintelui Agenţiei Naţionale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare judeţ.

ART. 7

Resurse de apă şi platforme meteorologice

(1) Autorizarea executării construcţiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă şi în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepţia lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate şi drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum şi a lucrărilor de gospodărire a apelor.

(2) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul primarului şi al autorităţilor de gospodărire a apelor şi cu asigurarea măsurilor de apărare a construcţiilor respective împotriva inundaţiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calităţii apelor de suprafaţă şi subterane, de respectare a zonelor de protecţie faţă de malurile cursurilor de apă şi faţă de lucrările de gospodărire şi de captare a apelor.

(3) Autorizarea executării construcţiilor de orice fel în zona de protecţie a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

(4) Zonele de protecţie sanitară se delimitează de către autorităţile administraţiei publice judeţene şi a municipiului Bucureşti, pe baza avizului organelor de specialitate ale administraţiei publice.

ART. 8

Zone cu valoare peisagistică şi zone naturale protejate

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

(2) Autorizarea executării construcţiilor în parcuri naţionale, rezervaţii naturale, precum şi în celelalte zone protejate, de interes naţional, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor şi Protecţiei Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentaţiei şi Pădurilor şi al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor şi Locuinţei.

(3) Consiliile judeţene vor identifica şi vor delimita, în funcţie de particularităţile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecţie pentru valoarea lor peisagistică şi vor stabili condiţiile de autorizare a executării construcţiilor, având în vedere păstrarea calităţii mediului natural şi a echilibrului ecologic.

ART. 9

Zone construite protejate

(1) Autorizarea executării construcţiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes naţional, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii şi Cultelor şi al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor şi Locuinţei.

(2) Autorizarea executării construcţiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate şi delimitate prin hotărâre a consiliului judeţean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judeţ, subordonate ministerelor prevăzute la alin. (1).

(3) 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 și Cultelor, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii și cultelor.

SECȚIUNEA 2
Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

ART. 10
Expunerea la riscuri naturale
(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
(2) 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.

ART. 11
Expunerea la riscuri tehnologice
(1) 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.
(2) 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.
(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

ART. 12
Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice
(1) 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.
(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

ART. 13
Asigurarea echipării edilitare
(1) 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.
(2) 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.

ART. 14
Asigurarea compatibilității funcțiunilor
(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.
(2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la prezentul regulament.

ART. 15
Procentul de ocupare a terenului
Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform anexei nr. 2 la prezentul regulament.

ART. 16

Lucrări de utilitate publică

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

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentaţiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

CAP. 3

Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor

SECŢIUNEA 1

Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

ART. 17

Orientarea faţă de punctele cardinale

Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea condiţiilor şi a recomandărilor de orientare faţă de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la prezentul regulament.

ART. 18

Amplasarea faţă de drumuri publice

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administraţiei publice:

a) construcţii şi instalaţii aferente drumurilor publice, de deservire, de întreţinere şi de exploatare;

b) parcaje, garaje şi staţii de alimentare cu carburanţi şi resurse de energie (inclusiv funcţiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

c) conducte de alimentare cu apă şi de canalizare, sisteme de transport gaze, ţiţei sau alte produse petroliere, reţele termice, electrice, de telecomunicaţii şi infrastructuri ori alte instalaţii sau construcţii de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înţelege ampriza, fâşiile de siguranţă şi fâşiile de protecţie.

(3) Autorizarea executării construcţiilor cu funcţiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor delimitate conform legii.

(4) În sensul prezentului regulament, prin funcţiuni de locuire se înţelege: locuinţe, case de vacanţă şi alte construcţii cu caracter turistic, spaţii de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamilişti, sanatorii, cămine pentru organizarea de şantier, cămine de garnizoană.

ART. 19

Amplasarea faţă de căi navigabile existente şi cursuri de apă potenţial navigabile

(1) În zona căilor navigabile şi a cursurilor de apă potenţial navigabile se pot autoriza, cu avizul conform al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor şi Locuinţei, următoarele lucrări:

a) construcţii şi instalaţii aferente căilor navigabile, de deservire, de întreţinere şi de exploatare;

b) semnale vizuale, auditive şi faruri, precum şi alte amenajări referitoare la siguranţa navigaţiei;

c) construcţii pentru obiective portuare, fronturi de acostare, platforme de depozitare, drumuri de circulaţie, clădiri, construcţii hidrotehnice pentru şantierele navale, gări fluviale şi alte lucrări similare;

d) traversări sau subtraversări ale căilor navigabile şi ale canalelor şi cursurilor de apă potenţial navigabile cu conducte de presiune (apă, gaze, ţiţei, abur) de linii electrice şi de telecomunicaţii, precum şi traversările cu poduri şi lucrările de amenajări hidroenergetice şi de artă;

e) adăposturi de iarnă pentru nave, staţii de alimentare cu carburanţi şi resurse de energie;

f) instalaţii de captare a apei din albia căilor navigabile şi instalaţii de evacuare a apelor reziduale sau de altă natură;

g) apărări de maluri de orice natură, diguri longitudinale şi transversale şi alte lucrări similare.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zonă fluvială se înţelege fâşia de teren situată în lungul ţărmului apelor interioare navigabile sau potenţial navigabile. Zona fluvială se stabileşte de către autoritatea de stat competentă, potrivit legii. În porturi, zona căilor navigabile coincide cu incinta portuară.

ART. 20

Amplasarea faţă de căi ferate din administrarea Companiei Naţionale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.

(1) În zona de protecţie a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor şi Locuinţei:

a) construcţii şi instalaţii aferente exploatării şi întreţinerii liniilor de cale ferată;

b) construcţii şi instalaţii pentru exploatarea materialului rulant şi a mijloacelor de restabilire a circulaţiei;

c) instalaţii fixe pentru tracţiune electrică;

d) instalaţii de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicaţii, transmisiuni de date şi construcţiile aferente acestora.

(2) Construcţiile care se amplasează în zona de protecţie a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naţionale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. şi al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor şi Locuinţei.

(3) În sensul prezentului regulament, prin zonă de protecţie a infrastructurii feroviare se înţelege fâşia de teren, indiferent de proprietar, cu lăţimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte şi de alta a căii ferate.

(4) Lucrările de investiţii ale agenţilor economici şi ale instituţiilor publice, care afectează zona de protecţie a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naţionale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. şi al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor şi Locuinţei, şi anume:

a) căi ferate industriale;

b) lucrări hidrotehnice;

c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;

d) subtraversarea liniilor de cale ferată de reţele de telecomunicaţii, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice şi canale libere.

(5) În zona de protecţie a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

a) amplasarea oricăror construcţii, depozite de materiale sau înfiinţarea de plantaţii care împiedică vizibilitatea liniei şi a semnalelor feroviare;

b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcţii sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;

c) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanţe sau deşeuri care contravin normelor de protecţie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecţie a infrastructurii căilor ferate române, precum şi a condiţiilor de desfăşurare normală a traficului.

(6) Depozitarea sau manipularea unor materiale, substanţe sau deşeuri de felul celor prevăzute la alin. (5) lit. c) este permisă numai cu respectarea condiţiilor stabilite de Compania Naţională de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.

(7) Amenajările şi instalaţiile de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanţelor sau deşeurilor prevăzute la alin. (6) se pot realiza pe bază de studii privind implicaţiile asupra activităţii feroviare şi de mediu executate de unităţi de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naţionale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. şi cu autorizaţia Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor şi Locuinţei.

(8) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naţionale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A., pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât şi în extravilan, se fac numai cu avizul Companiei Naţionale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. şi al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor şi Locuinţei.

ART. 21

Amplasarea faţă de aeroporturi

Autorizarea executării construcţiilor în vecinătatea terenurilor aferente aeroporturilor şi a culoarelor de siguranţă stabilite conform legii se face cu avizul conform al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor şi Locuinţei.

ART. 22

Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

(1) Autorizarea executării construcțiilor în extravilan se face numai la distanța de 500 m față de fâșia de protecție a frontierei de stat, către interior.

(2) Se exceptează de la prevederile alin. (1) punctele de control pentru trecerea frontierei, cu construcțiile-anexă, terminalele vamale și alte construcții și instalații care se pot amplasa cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea prevederilor legale privind frontiera de stat a României.

ART. 23

Amplasarea față de aliniament

(1) 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.

(2) 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.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

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

ART. 24

Amplasarea în interiorul parcelei

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.

SECȚIUNEA 2

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART. 25

Accese carosabile

(1) 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.

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

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

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

ART. 26

Accese pietonale

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

(2) 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.

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

SECȚIUNEA 3
Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

ART. 27
Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) 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.

(2) 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.

(3) 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.

(4) 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.

ART. 28
Realizarea de rețele edilitare

(1) 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.

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

ART. 29
Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) 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.

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

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

SECȚIUNEA 4
Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

ART. 30
Parcelarea

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

(2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

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

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

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

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

ART. 31
Înălțimea construcțiilor

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

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

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

ART. 32

Aspectul exterior al construcţiilor

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei.

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

SECŢIUNEA 5

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri

ART. 33

Parcaje

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

(2) Prin excepţie de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spaţii de parcare se stabileşte prin autorizaţia de construire de către delegaţiile permanente ale consiliilor judeţene sau de către primari, conform legii.

(3) Suprafeţele parcajelor se determină în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

ART. 34

Spaţii verzi şi plantate

Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

ART. 35

Împrejmuiri

(1) În condiţiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecţia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale, asigurarea protecţiei vizuale;

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

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiei.

CAP. 4

Dispoziţii finale

ART. 36

Autorizarea directă

(1) Regulamentele locale de urbanism vor urmări detalierea articolelor cuprinse în prezentul regulament, conform condiţiilor specifice fiecărei localităţi şi caracteristicilor unităţilor teritoriale de referinţă.

(2) Până la aprobarea planurilor urbanistice generale şi a regulamentelor locale de urbanism, autorizarea executării construcţiilor se va face numai în condiţiile stabilite de prezentul regulament.

ART. 37

Destinaţia unui teren sau a unei construcţii

În sensul prezentului regulament, prin destinaţia unui teren sau a unei construcţii se înţelege modul de utilizare a acestora, conform funcţiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism şi de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

ART. 38

Organele administraţiei publice competente

Organele administraţiei publice competente la care se face trimitere în prezentul regulament, pentru a da avize în procedura de eliberare a autorizaţiilor, se determină periodic, în funcţie de organizarea concretă a administraţiei publice, prin ordin comun al ministrului lucrărilor publice, transporturilor şi locuinţei şi al ministrului administraţiei publice.

ART. 39

Litigiile

Litigiile dintre solicitanţii de autorizaţii şi autorităţile administraţiei publice sunt de competenţa instanţelor judecătoreşti, în condiţiile Legii contenciosului administrativ.

ART. 40

Anexele regulamentului

Anexele nr. 1 - 6 fac parte integrantă din prezentul regulament.

ANEXA 1
la regulament

AMPLASAREA
construcţiilor, în funcţie de destinaţia acestora, în cadrul localităţii

1.1. - Construcţii administrative

1.1.1. - Sediul Parlamentului

1.1.2. - Sediul Preşedinţiei

1.1.3. - Sediul Guvernului

1.1.4. - Sediul Curţii Supreme de Justiţie

1.1.5. - Sediul Curţii Constituţionale

1.1.6. - Sediul Consiliului Legislativ

1.1.7. - Sedii de ministere

Amplasament: capitala României, în zona centrală

1.1.8. - Sedii de prefecturi

1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor şi ale altor organe de specialitate ale administraţiei publice centrale

Amplasament: municipii reşedinţă de judeţ, în zona centrală sau pe principalele artere de circulaţie

1.1.10. - Sedii de primării

Amplasament: municipii, oraşe sau comune, în zona centrală

1.1.11. - Sedii de partid

- sediul central

Amplasament: capitala României, în zona centrală sau pe principalele artere de circulaţie

- filiale

Amplasament: municipii, oraşe, reşedinţe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulaţie

1.1.12. - Sedii de sindicate, culte, fundaţii, organizaţii neguvernamentale, asociaţii, agenţii, fonduri etc.

Amplasament: municipii, oraşe, reşedinţe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulaţie

1.1.13. - Sedii de birouri

Amplasament: municipii, oraşe, reşedinţe de comună, în zona centrală, pe principalele artere de circulaţie sau în zone de interes.

1.2. - Construcţii financiar-bancare

1.2.1. - Sediul Băncii Naţionale a României - sediul central

Amplasament: capitala României, în zona centrală

Amplasament: sectoarele municipiului Bucureşti, municipii reşedinţă de judeţ, municipii, oraşe, în zona centrală

1.2.2. - Sedii de bănci

- sediul central

Amplasament: capitala României, municipii reşedinţă de judeţ, în zona centrală
- filiale
Amplasament: sectoarele municipiului Bucureşti, municipii şi oraşe, în zona centrală sau pe principalele artere de circulaţie
1.2.3. - Sedii de societăţi de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori şi mărfuri
Amplasament: în zona centrală/de interes.

1.3. - Construcţii comerciale
1.3.1. - Comerţ nealimentar
Amplasament: în zonele de interes comercial
1.3.2. - Magazin general
Amplasament: în zona centrală/zona rezidenţială/centrul de cartier
- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive
1.3.3. - Supermagazin (supermarket)
Amplasament: în zona centrală/zona rezidenţială/centrul de cartier
- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive
1.3.4. - Piaţa agroalimentară
Amplasament: în zona de interes comercial sau minimum 40 m faţă de clădiri având alte funcţiuni decât cea comercială
1.3.5. - Comerţ alimentar
Amplasament: în zona de interes comercial
- se va evita amplasarea în zonele puternic poluate
1.3.6. - Alimentaţie publică
Amplasament: în zonele rezidenţiale sau de interes comercial, în zonele turistice şi de agrement
- se admite amplasarea la parterul locuinţelor numai în condiţiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului şi zgomotului
1.3.7. - Servicii
Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidenţială sau de agrement
- se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit
- se interzice amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale
1.3.8. - Autoservice
Amplasament: la limita zonei industriale
- se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo şi zonele de afluenţă a publicului.

1.4. - Construcţii de cult
1.4.1. - Lăcaşe de cult
Amplasament: alăturarea de lăcaşe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale
1.4.2. - Mănăstiri
1.4.3. - Schituri
Amplasament: în afara localităţilor
- extinderea mănăstirilor vechi - monumente istorice - se va face cu respectarea prevederilor legale
1.4.4. - Cimitire
Amplasament: la marginea localităţii
- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale.

1.5. - Construcţii de cultură
1.5.1. - Expoziţii
1.5.2. - Muzee
1.5.3. - Biblioteci
1.5.4. - Cluburi
1.5.5. - Săli de reuniune
1.5.6. - Cazinouri
1.5.7. - Case de cultură
1.5.8. - Centre şi complexe culturale
1.5.9. - Cinematografe

1.5.10. - Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuşi
1.5.11. - Săli polivalente
Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru cultură, educaţie sau în zona verde
- este posibilă amplasarea în zona comercială, administrativă, religioasă sau de agrement
- se va evita amplasarea în vecinătatea unităţilor poluante
1.5.12. - Circ
Amplasament: în zona de agrement/zona verde.

1.6. - Construcţii de învăţământ
1.6.1. - Învăţământ preşcolar (grădiniţe)
Amplasament: în zonele rezidenţiale, distanţa maximă de parcurs 500 m
1.6.2. - Şcoli primare
1.6.3. - Şcoli gimnaziale
1.6.4. - Licee
1.6.5. - Şcoli postliceale
1.6.6. - Şcoli profesionale
Amplasament: în zonele şi cartierele de locuit, distanţa maximă de parcurs 1000 m
1.6.7. - Învăţământ superior
Amplasament: în funcţie de condiţiile şi exigenţele profilului de învăţământ.

1.7. - Construcţii de sănătate
1.7.1. - Spital clinic universitar
Amplasament: în campusurile universitare sau adiacent facultăţilor de profil
- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)
1.7.2. - Spital general (judeţean, orăşenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)
1.7.3. - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioşi, oncologie, urgenţă, reumatologie, clinici particulare)
Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru sănătate, în funcţie de profilul spitalului
- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)
1.7.4. - Asistenţă de specialitate (boli cronice, handicapaţi, recuperări funcţionale, centre psihiatrice)
Amplasament: în zone extraorăşeneşti, în zone în care formele de relief şi vegetaţia permit crearea de zone verzi (parcuri, grădini etc.)
- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)
1.7.5. - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultaţii/zi]
Amplasament: independent sau în cadrul unor construcţii pentru sănătate/locuinţe
1.7.6. - Dispensar urban (cu 2 - 4 circumscripţii independente sau cuplate cu staţionar, casă de naşteri, farmacie)
1.7.7. - Dispensar rural (cu 2 - 4 circumscripţii independente sau cuplate cu staţionar, casă de naşteri, farmacie)
Amplasament: independent sau în cadrul unor construcţii pentru sănătate/locuinţe
- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)
1.7.8. - Alte unităţi (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, staţii de salvare, farmacii)
Amplasament: în cadrul unor construcţii pentru sănătate sau independent, în funcţie de profilul unităţii
1.7.9. - Creşe şi creşe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe)
Amplasament: în cadrul unor construcţii publice/locuinţe
- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)
- se recomandă amplasarea în zone de relief şi cadru natural favorabil
1.7.10. - Leagăn de copii
Amplasament: în general în zone extraorăşeneşti
- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).

1.8. - Construcţii şi amenajări sportive
1.8.1. - Complexuri sportive
1.8.2. - Stadioane

1.8.3. - Săli de antrenament pentru diferite sporturi

Amplasament: în zone verzi, nepoluate, şi pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă

1.8.4. - Săli de competiţii sportive (specializate sau polivalente)

1.8.5. - Patinoare artificiale

Amplasament: de preferinţă în zonele rezidenţiale sau în vecinătatea complexurilor sportive şi de agrement

1.8.6. - Poligoane pentru tir

1.8.7. - Popicării

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate, şi pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

1.9. - Construcţii de agrement

1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii

Amplasament: în cadrul zonei de locuit

- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomote puternice şi de vibraţii (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu)

1.9.2. - Parcuri

1.9.3. - Scuaruri

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de zgomote puternice şi de vibraţii (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu).

1.10. - Construcţii de turism

1.10.1. - Hotel * - *****

1.10.2. - Hotel-apartament * - *****

1.10.3. - Motel * - **

1.10.4. - Vile ** - *****

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate

- se pot amplasa şi în vecinătatea altor dotări turistice

- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu)

1.10.5. - Bungalouri * - ***

Amplasament: în perimetrul campingurilor, satelor de vacanţă sau ca spaţii complementare unităţilor hoteliere

1.10.6. - Cabane categoria * - ***

Amplasament: în zone montane, rezervaţii naturale, în apropierea staţiunilor balneare sau a altor obiective de interes turistic

1.10.7. - Campinguri * - ****

1.10.8. - Sate de vacanţă ** - ***

Amplasament: în locuri pitoreşti, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum şi de orice alte elemente care ar putea pune în pericol securitatea turiştilor (linii de înaltă tensiune, terenuri sub nivelul mării, zone inundabile).

1.11. - Construcţii de locuinţe

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice şi vibraţii (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).

CONFORM CU ORIGINALUL

ANEXA 2
la regulament

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabileşte în funcţie de destinaţia zonei în care urmează să fie amplasată construcţia şi de condiţiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

2.1. - Destinaţia zonei în care urmează să fie amplasată construcţia:

2.1.1.	- Zone centrale	- 80%
2.1.2.	- Zone comerciale	- 85%
2.1.3.	- Zone mixte	- 70%
2.1.4.	- Zone rurale	- 30%
2.1.5.	- Zone rezidenţiale	
	- zonă exclusiv rezidenţială cu locuinţe P, P+1, P+2	- 35%
	- zonă rezidenţială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri	- 20%
	- zonă predominant rezidenţială (locuinţe cu dotări aferente)	- 40%

2.1.6. - Zone industriale

- pentru cele existente
  - nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului
- pentru cele propuse
  - procentul maxim de ocupare a terenului se stabileşte prin studiu de fezabilitate

2.1.7. - Zone de recreere

- nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului.

2.2. - Condiţii de amplasare în cadrul terenului

2.2.1. - Construcţii de cultură şi alte construcţii ce cuprind săli de reuniuni

Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament, la pct. 1.5.5, 1.5.7 - 1.5.12, 1.8.1, 1.8.2, 1.8.4, 1.8.5, având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spaţiu amenajat, exterior construcţiei, cu o suprafaţă de 0,6 mp/loc, în afara spaţiului destinat circulaţiei publice. La aceasta se va adăuga suprafaţa necesară spaţiilor verzi şi plantaţiilor, dimensionată conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

2.2.2. - Construcţii de învăţământ

Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcţie de capacitatea unităţii de învăţământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcţie;
- zona curţii de recreaţie, de regulă asfaltată;
- zona terenurilor şi instalaţiilor sportive;
- zonă verde, inclusiv grădină de flori.

Pentru învăţământul preşcolar (grădiniţe) se va asigura o suprafaţă minimă de teren de 22 mp/copil, iar pentru şcoli primare, gimnaziale, licee, şcoli postliceale şi şcoli profesionale, o suprafaţă minimă de 20 mp/elev.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menţionate:

- 25% teren ocupat de construcţii
- 75% teren amenajat (curte recreaţie şi amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.

2.2.3. - Construcţii de sănătate

Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcţie de capacitatea construcţiei, după cum urmează:

- zona ocupată de construcţii;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ şi de protecţie.

CONFORM CU ORIGINALUL
Anexa la avizul tehnic de urbanism
Pct. 10
Nr. 25 IUN. 2014

Capacitatea construcţiilor cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.5 - 1.7.7 se stabileşte pe baza populaţiei arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultaţii pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Suprafaţa minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcţionale este de 5 mp/consultaţie.

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.

Pentru construcţiile de creşe şi creşe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafaţă de minimum 25 mp/copil pentru creşe şi de 40 mp/copil pentru creşele speciale organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcţii;
- zona ocupată de spaţii de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);
- zona pentru spaţiu tehnico-gospodăresc;
- zona verde de parc şi alei.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcţii va fi de 20% .

2.2.4. - Construcţii şi amenajări sportive

Pentru construcţiile şi amenajările sportive cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1 - 1.8.5, amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcţionale, dimensionate conform capacităţii construcţiei:

- zona pentru construcţii;
- zona pentru spaţii verzi;
- zona pentru alei, drumuri şi parcaje.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

- 50% pentru construcţii şi amenajări sportive;
- 20% pentru alei, drumuri şi parcaje;
- 30% pentru spaţii verzi.

2.2.5. - Construcţiile şi amenajările cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5.1 - 1.5.3, 1.7.8 - 1.7.10, 1.9, 1.10 şi 1.11 vor respecta condiţiile specifice date de destinaţia zonei în care urmează să fie amplasate.

ANEXA 3
la regulament

ORIENTAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

3.1. - Construcţii administrative şi financiar-bancare

Pentru toate categoriile de construcţii administrative şi financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor.

3.2. - Construcţii comerciale

Pentru toate categoriile de construcţii comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor şi a spaţiilor de preparare.

3.3. - Construcţii de cult

Condiţiile de orientare sunt date de specificul cultului.

3.4. - Construcţii de cultură

3.4.1. - Construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 - 1.5.3 şi 1.5.8 vor avea spaţiile de lectură şi sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.

Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură şi a sălilor de expunere, rezolvările de faţadă vor evita însorirea.

3.4.2. - Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.9 - 1.5.12 nu se impun condiţii de orientare faţă de punctele cardinale.

3.5. - Construcţii de învăţământ

Pentru toate categoriile de construcţii de învăţământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, sălile de ateliere şi laboratoare se vor orienta nord.

Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

3.6. - Construcţii de sănătate

3.6.1. - Construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.4 vor avea:

- saloanele şi rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
- laboratoarele şi serviciile tehnice medicale orientate nord;
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

3.6.2. - Construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.5 - 1.7.8 vor avea aceeaşi orientare pentru cabinete, laboratoare şi servicii tehnice.

3.6.3. - Dormitoarele şi spaţiile de joacă din creşe, creşe speciale şi leagăne de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

3.7. - Construcţii şi amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecţie împotriva însoririi excesive:

- copertine deasupra gradenelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiţii;
- plantaţii de arbori şi arbuşti cât mai uniforme ca densitate şi înălţime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;
- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereţii vitraţi orientaţi sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcţia nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite şi acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcţia nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcţia nord-sud, ţintele fiind amplasate spre nord.

Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientată nord, nord-est.

3.8. - Construcţii de agrement

Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

3.9. - Construcţii de turism

Pentru toate categoriile de construcţii de turism se recomandă orientarea nord a spaţiilor tehnice şi a anexelor.

3.10. - Construcţiile de locuinţe

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

ANEXA 4
la regulament

ACCESE CAROSABILE

Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I şi a II-a, ca şi localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenţa circulaţiei.

4.1. - Construcţii administrative

4.1.1. - Construcţiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute cu:

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

4.1.2. - Construcţiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinaţiei şi capacităţii acestora, avându-se în vedere separarea de circulaţia publică.

4.2. - Construcţii financiar-bancare

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

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

4.3. - Construcţii comerciale

4.3.1. - Pentru construcţiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal şi aprovizionare.

4.3.2. - În funcţie de destinaţia şi capacitatea construcţiei vor fi prevăzute:

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

4.4. - Construcţii de cult

Pentru construcţiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu reţeaua de circulaţie majoră.

4.5. - Construcţii de cultură

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

4.5.2. - În funcţie de destinaţia construcţiei sau a amenajării vor fi prevăzute:

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

4.6. - Construcţii de învăţământ

4.6.1. - Pentru toate categoriile de construcţii de învăţământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu reţeaua de circulaţie majoră şi cu mijloacele de transport în comun.

4.6.2. - Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgenţă (cutremure, inundaţii, incendii).

4.7. - Construcţii de sănătate

4.7.1. - Pentru toate categoriile de construcţii de sănătate se va asigura legătura cu reţeaua de circulaţie majoră prin două accese carosabile separate.

4.7.2. - Accesele carosabile ce vor face legătura cu reţeaua de circulaţie majoră de categoria I şi a II-a vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
- străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor şi al persoanelor acţionând în domeniul sănătăţii, salubrităţii şi P.S.I.

4.7.3. - Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

- cu o bandă de circulaţie de 3,5 m lăţime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
- cu două benzi de circulaţie de 7 m lăţime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

4.7.4. - Accesul carosabil rezervat salvării sau intervenţiilor de urgenţă nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal şi pacienţi.

4.8. - Construcţii şi amenajări sportive

4.8.1. - Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi şi personalul tehnic de întreţinere.

4.8.2. - În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulaţia carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcţie de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puţin de 7 m lăţime;
- alei carosabile de circulaţie curentă de minimum 3,5 m lăţime;
- alei carosabile de serviciu şi întreţinere de minimum 6 m lăţime.

4.9. - Construcţii şi amenajări de agrement

Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu şi de întreţinere.

4.10. - Construcţii de turism

4.10.1. - Pentru construcţiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal şi acces tehnic de întreţinere.

4.10.2. - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lăţime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere.

4.10.3. - Numărul acceselor şi conformarea lor se vor face în funcţie de categoria şi capacitatea obiectivului turistic.

4.11. - Construcţii de locuinţe

4.11.1. - Pentru locuinţe unifamiliale cu acces şi lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lăţime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
  - cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lăţime;
  - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puţin pe o latură şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.2. - Pentru locuinţe semicolective cu acces propriu şi lot folosit în comun se vor asigura:

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

4.11.3. - Locuinţele colective cu acces şi lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

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

4.12. - Toate categoriile de construcţii

Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcţiilor ce formează curţi interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lăţime minimă de 3 m şi o înălţime de 3,5 m.

Accesele şi pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucţionate prin mobilier urban şi trebuie să fie păstrate libere în permanenţă.

ANEXA 5
la regulament

PARCAJE

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcţie de categoria localităţii în care sunt amplasate construcţiile.

5.1. - Construcţii administrative

5.1.1. - Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute:

a) câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariaţi;

b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:

- un spor de 10% pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.7;
- un spor de 30% pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.7 - 1.1.10;
- atunci când construcţiile cuprind săli de conferinţe şi alte spaţii destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare.

5.1.2. - Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10 - 30 salariaţi plus un spor de 20% pentru invitaţi.

5.2. - Construcţii financiar-bancare

5.2.1. - Pentru toate categoriile de construcţii financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariaţi şi un spor de 50% pentru clienţi.

5.2.2. - În funcţie de destinaţia clădirii şi de amplasament, parcajele pentru salariaţi pot fi organizate împreună cu cele ale clienţilor, adiacent drumului public.

5.3. - Construcţii comerciale

5.3.1. - Pentru construcţiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienţi, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de 400 - 600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

5.3.2. - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masă.

5.3.3. - La acestea se vor adăuga spaţiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienţilor.

5.4. - Construcţii de cult

Pentru construcţiile de cult numărul spaţiilor de parcare va fi stabilit în funcţie de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

5.5. - Construcţii culturale

5.5.1. - Pentru construcţiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori şi personal, după cum urmează:

- pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 şi 1.5.2, câte un loc de parcare la 50 mp spaţiu de expunere;
- pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.3 - 1.5.12, un loc la 10 - 20 de locuri în sală.

5.6. - Construcţii de învăţământ

5.6.1. - Pentru toate categoriile de construcţii de învăţământ vor fi prevăzute 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

5.6.2. - Pentru învăţământul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adăuga, în funcţie de capacitatea construcţiei, un număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

5.6.3. - Pentru sedii ale taberelor şcolare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacităţii de cazare.

5.7. - Construcţii de sănătate

5.7.1. Pentru construcţii de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.7, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.8 - 1.7.10, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

5.7.2. - Parcajele pot fi amplasate diferenţiat pentru personal, pacienţi şi vizitatori, caz în care cele pentru personal şi pacienţi vor fi amplasate adiacent drumului public.

5.8. - Construcţii sportive

5.8.1. - Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public şi pentru sportivi, în funcţie de capacitatea construcţiei, după cum urmează:

- pentru construcţii cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1, 1.8.3 şi 1.8.4, un loc de parcare la 5 - 20 de locuri;
- pentru construcţii cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.2, 1.8.5 - 1.8.7, un loc de parcare la 30 de persoane.

5.8.2. - La cele rezultate conform punctului 5.7.1 se va adăuga, în funcţie de capacitatea construcţiei, un număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

5.9. - Construcţii şi amenajări de agrement

5.9.1. - Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcţie de capacitatea construcţiei, câte un loc de parcare pentru 10 - 30 de persoane.

5.9.2. - Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3 - 10 membri ai clubului.

5.10.- Construcţii de turism

5.10.1. - Pentru toate categoriile de construcţii de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcţie de tipul de clădire şi de categoria de confort, 1 - 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.10.2. - Pentru moteluri se vor asigura 4 - 10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.11. - Construcţii de locuinţe

5.11.1 - Pentru construcţii de locuinţe, în funcţie de indicele de motorizare a localităţii, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

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

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

5.12. - Construcţii industriale

Vor fi prevăzute parcaje în funcţie de specificul activităţii, după cum urmează:

- activităţi desfăşurate pe o suprafaţă de 10 - 100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activităţi desfăşurate pe o suprafaţă de 100 - 1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activităţi desfăşurate pe o suprafaţă mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafaţă de 100 mp.

5.13. - Pentru construcţii ce înglobează spaţii cu diferite destinaţii,

pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ANEXA 6
la regulament

SPAŢII VERZI ŞI PLANTATE

6.1. - Construcţii administrative şi financiar-bancare

6.1.1. - Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute spaţii verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafaţa terenului.

6.1.2. - Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 şi 1.2 vor fi prevăzute spaţii verzi cu rol decorativ şi de protecţie, minimum 10% din suprafaţa totală a terenului.

6.1.3. - Conformarea şi dimensionarea spaţiilor verzi, a plantaţiilor şi a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

6.2. - Construcţii comerciale

Pentru construcţiile comerciale vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, cu rol decorativ şi de agrement, în exteriorul clădirii sau în curţi interioare - 2 - 5% din suprafaţa totală a terenului.

6.3. - Construcţii de cult

Pentru construcţiile de cult vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, cu rol decorativ şi de protecţie, dimensionate în funcţie de amplasarea în localitate şi de condiţiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

6.4. - Construcţii culturale

Pentru toate categoriile de construcţii culturale vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, spaţii de joc şi de odihnă, în funcţie de capacitatea construcţiei - 10 - 20% din suprafaţa totală a terenului.

6.5. - Construcţii de sănătate

6.5.1. - Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.8 vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecţie;
- parc organizat cu o suprafaţă de 10 - 15 mp/bolnav.

6.5.2. - Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.9 - 1.7.10 vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate de 10 - 15 mp/copil.

6.6. - Construcţii şi amenajări sportive

Pentru construcţii şi amenajări sportive vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, minimum 30% din suprafaţa totală a terenului.

6.7. - Construcţii de turism şi agrement

Pentru construcţii de turism şi agrement vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţie şi de gradul de confort, dar nu mai puţin de 25% din suprafaţa totală a terenului.

6.8. - Construcţii de locuinţe

Pentru construcţiile de locuinţe vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, în funcţie de tipul de locuire, dar nu mai puţin de 2 mp/locuitor.

6.9. - Construcţii industriale

Pentru construcţiile industriale vor fi prevăzute spaţii verzi şi aliniamente cu rol de protecţie, în funcţie de categoria acestora, dar nu mai puţin de 20% din suprafaţa totală a terenului.

ANEXA 2 - DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI ZAVOAIA

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

ACTIVITĂȚI TERȚIARE = activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională - Comisia Națională de Statistică, 1992.
ACTIVITĂȚI MANUFACTURIERE = formă de producție industrială, bazată pe predominarea muncii manuale, pe diviziunea muncii în cadrul atelierului.
ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări și aliniamentul "de fund" care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei.
ALINIEREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este ***non aedificandi,*** cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.
ANEXE ALE LOCUINȚELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere), pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subzistență sau comercializare.;
CENTRU COMERCIAL ȘI DE AFACERI = parte a zonei centrale care grupează cele mai importante servicii manageriale, tehnice și profesionale (grupate în clădiri specializate pentru birouri multietajate, dar recomandabil nu peste P+2 niveluri conform celor mai recente studii de marketing), servicii financiar-bancare, servicii profesionale pentru persoane fizice si juridice, poștă și telecomunicații, agenții diverse (imobiliare, de turism etc.), edituri, centre media, centre și galerii de artă, expoziții, hoteluri, restaurante, comerț general, specializat și de lux, servicii colective și personale, activități ale diverselor organizații politice, economice, patronale și profesionale, recreere și sport în spații acoperite, mici activități productive manufacturiere specializate sau necesare pentru funcționarea altor activități din centrul de afaceri, depozite micgros, locuințe cu partiu special, în care sunt incluse spații pentru profesiuni liberale (birouri de avocatură cabinete medicale, birouri de consultanță financiar - contabilă etc.), străzi și piațete pietonale, parcaje multietajate. Instituțiile și serviciile publice pot fi localizate în centrul de afaceri dar nu participă la definirea acestuia, nici funcțional, nici ca indici urbanistici utilizați pentru delimitare (CUT exclusiv pentru comerț și servicii - mai mare de 1,0).
COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate:
suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de pâna la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; [cf. Ordonanța nr. 27 din 27.08.2008]
COMERȚ – structura actuală a spațiilor comerciale este următoarea:
- centre comerciale locale
- magazine populare
- comerț specializat
- stații – service
- alte spații comerciale

COMERȚ EN GROS = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detailiști.
LOCUINȚE CU PARTIU SPECIAL = locuințe care includ spații pentru profesiuni liberale, locuințe de serviciu.
PIAȚA DE GROS = spatiu amenajat unde producatorii locali își desfac produsele agricole către comercianții detailiști.
COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixta și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.
I.M.M. = întreprinderi mici și mijlocii compuse din:
- unități micro – sub 10 angajați;
- unități mici – între 10 și 100 angajați;
- unități mijlocii – între 100 și 500 angajați.
DESCHIDERE LA STRADA - distanța/lungimea perpendicularei dintre limitele laterale măsurată în punctul cel mai apropiat de aliniament.
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale (3 m) înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.
PARCELĂ = Conform pct. 16 (glosar de termeni) din Norma tehnică din 01.10.2001 pentru introducerea cadastrului general aprobat cu Ordinul 534 a Ministerului Administrației Publice parcela este „ suprafața de teren situată într-o unitate administrativ-teritorială pe un amplasament bine stabilit, având o singură categorie de folosință și aparținând unui proprietar sau mai multor proprietari, în indiviziune. Din punct de vedere economic o parcelă poate avea mai multe subdiviziuni fiscale. O subdiviziune fiscală este o porțiune a parcelei având aceeași clasificare calitativă."
PERDELE DE PROTECTIE = sunt formațiuni cu vegetație forestieră, înființate prin plantare, cu lungimi diferite și lățimi relativ înguste, amplasate la o anumită distanță unele față de altele sau față de un obiectiv, cu scopul de a-l proteja împotriva efectelor unor factori dăunători.
Perdelele de protecție sunt pentru protecția terenurilor agricole contra factorilor climatici dăunători și pentru ameliorarea condițiilor climaterice din perimetrul apărat, antierozionale, de protejare a solului supus fenomenelor de eroziune, pentru protecția căilor de comunicație și de transport, în special împotriva înzăpezirilor, pentru protecția digurilor și a malurilor contra curenților, viiturilor, gheții și altele;
Perdelele forestiere de protecție pot fi, după caz, proprietate publică sau privată și constituie bun de interes național.Dreptul de proprietate asupra terenurilor cu perdele forestiere de protecție se exercită în conformitate cu dispozițiile Legii 289/2002
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superiaore) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. [cf. Ordonanța nr. 27 din 27.08.2008]
SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE - serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială și de cartier-creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.
SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE) = societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.