

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, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul intravilan al localitatilor componente ale Comunei **CORBII MARI**.

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

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG, **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, ca urmare a aprobarii sale de catre Consiliul Local al Comunei **CORBII MARI** pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile 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 **CORBII MARI**, 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 CORBII MARI, 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 cuprinse in :

- **Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996, cu modificarile si completarile ulterioare;**
- **Ghidul cuprinzand precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea Regulamentului local de urbanism de catre Consiliile locale, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 80/N/18.11.1996 (continutul tehnic si structura RLU);**
- **Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GP038 / 99, 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 ;**
- **Ordinul MLPAT nr. 91 / 25.10.1991 privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor prevazute de Legea 50 / 1991;**
- **Ordinul 1943 / 2002 al MLPTL pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50 / 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare .**

RLU se sprijina pe o vasta baza legala cuprinzand 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 parcelor, natura proprietatilor, amplasarea si conformarea constructiilor, din care cele mai importante sunt :

- ◆ Legea fondului funciar, nr. 18/1991, republicata cu toate modificarile si completerile ulterioare ;
- ◆ Legea nr. 7 / 1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara ;
- ◆ Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completarile ulterioare ;
- ◆ Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, republicata ;
- ◆ Legea 50/ 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata 13.10.2004 ;
- ◆ Legea protectiei mediului 137 / 1995, republicata ;
- ◆ Legea apelor nr. 107 din 25.09.1996, republicata ;
- ◆ Legea nr.422 / 2001 privind protejarea monumentelor istorice ;
- ◆ HG nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara ;
- ◆ HG nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica ;
- ◆ Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536 din 23.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei ;
- ◆ Legea privind protectia mediului - OUG 195 / 2005 ;
- ◆ Legea nr. 82 din 15.04.1998 pentru aprobarea OG nr. 43 / 1997 privind regimul juridic al 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 Culturii si Cultelor nr. 2.314 / 2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizata, si a Listei monumentelor istorice disparute ;
- ◆ Legea 71 / 1996 privind aprobarea PATN – Sectiunea a I-a – Zone de risc natural;
- ◆ Legea nr. 5 / 2000 privind aprobarea PATN – Sectiunea a III-a – Zone protejate;
- ◆ Legea 351 / 2001 privind aprobarea PATN – Sectiunea a IV-a – Reteaua de localitati;
- ◆ Legea 575 / 2001 privind aprobarea PATN – Sectiunea a V-a – Zone de risc natural;
- ◆ Legea 46 / 2008 privind aprobarea CODULUI SILVIC;
- ◆ Celelalte legi de aprobare a sectiunilor PATN, legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si CODUL CIVIL .

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 obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri situate in intravilan.

Teritoriul intravilan este format din suprafetele de teren destinate constructiilor si amenajarilor (trupurile principale ale satelor Comunei **CORBII MARI** si celelalte trupuri apartinatoare acestora).

Teritoriul intravilan al comunei **CORBII MARI** este compus din :

- 1 - Trupul principal si celelalte trupuri apartinatoare satului **CORBII MARI** - resedinta de comuna ;
- 2 - Trupurile principale si celelalte trupuri apartinatoare satelor componente .

3.2. Teritoriul intravilan al Comunei **CORBII MARI**, aprobat conform legii si figurat 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, in conformitate cu prevederile **art. 14** din **RGU** si cu reglementarile tehnice din "**Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic General**" aprobat prin **Ordinul MLPAT nr.13N/10.03.1999**.

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 **CORBII MARI** a fost impartit in **10 unitati teritoriale de referinta (UTR)**, astfel :

- UTR 1 - satul CORBII MARI – resedinta de comuna**
- UTR 2 - satul BARACENI**
- UTR 3 - satul GROZAVESTI**
- UTR 4 - satul MOARA DIN GROAPA**
- UTR 5 - satul PETRESTI**
- UTR 6 - satul PODU CORBENCII**
- UTR 7 - satul SATU NOU**
- UTR 8 - satul UNGURENI**
- UTR 9 - satul VADU STANCHII**
- UTR 10 - satul VALEA BARACU (sat nou conform PUZ aprobat)**

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

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 evidentiata 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 :

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

Constructiile care prin natura si destinatie nu pot fi incluse in intravilan (**Legea nr. 18 / 1991 republicata, art. 91, alin 2 si 3**), cu conditia realizarii unor procente minimale de ocupare a terenului si a obtinerii Acordului de mediu, in conditiile **Legii nr. 137 / 1995**.

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. 2 "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, MI si SRI.

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.

Utilizari permise :

Lucrarile de utilitate publica de interes national si local prevazute de **Legea nr. 26/1996 - Codul silvic, art. 54 si 74.**

Utilizari permise cu conditii :

Constructiile si amenajarile specifice sectorului forestier (cantoane silvice, drumuri forestiere, fazanerii, pastravarii, etc.).

Constructiile pentru turism, amplasate numai la liziera padurii, dupa elaborarea si aprobarea PATZ, PUZ si Regulament care sa stabileasca prin studii si cercetari suplimentare strategia de dezvoltare in relatie cu zonele turistice invecinate, sa formuleze regulile de construire specifice zonei si activitatilor respective.

Utilizari interzise :

Orice fel de constructii si amenajari cu exceptia celor prevazute de lege.

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.

In ceea ce priveste: regimul de folosire a apelor si albiilor, regimul de servituti si expropriere, gospodaria apelor (cunoasterea resurselor de apa, protectia albiilor minore, a malurilor si a lucrarilor de gospodarie 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 (institute 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.**

In scopul prevenirii pericolului de alterare a calitatii apei se vor respecta "**Normele speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara in jurul surselor de apa, si lucrarilor de captare, a constructiilor si instalatiilor de alimentare cu apa potabila**" aprobate prin **H.G.R. nr.101 / 1997.**

Utilizari permise :

Captari de apa, lucrari pentru prevenirea si combaterea actiunilor distructive exercitate de apa, platforme meteorologice.

Utilizari permise cu conditii :

Lucrari de drumuri, poduri, cai ferate, de traversare a cursurilor de apa, cu conditia asigurarii masurilor de aparare impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor si cu respectarea zonelor de protectie a lucrarilor de gospodarie a apelor si a platformelor meteorologice, cu avizul Consiliului local si al autoritatilor competente in gospodaria apelor.

Utilizari interzise :

Orice fel de constructii in zonele de protectie severa a captarilor de apa si a platformelor meteorologice.

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.**

Utilizari permise :

Lucrari de utilitate publica de interes national sau local, autorizate in cazuri exceptionale, in conditiile Legii nr. 18 / 1991 republicata, art. 92, alin.2.

Utilizari permise cu conditii :

In zonele naturale protejate, delimitate prin studii de specialitate (avizate de Academia Romana) si documentatii de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate (PATZ, PUZ si Regulament - care sa stabileasca strategia de dezvoltare in relatie cu zonele turistice invecinate, sa formuleze regulile de construire specifice zonei si activitatilor respective), constructiile se autorizeaza cu avizul conform al MLPAT si MAPPM.

Utilizari interzise :

Constructii si amenajari care pot afecta sensibilitatea zonelor geografice cu regim special de protectie, precum si zonelor peisagistice cu valoare deosebita, mai ales in cazul cand constructiile propuse au o volumetrie si un aspect arhitectural ce depreciaza valoarea peisajului.

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

Pe teritoriul comunei **CORBII MARI** au fost identificate o serie de constructii cu valoare istorica si arhitecturala, bunuri culturale imobile detinute de persoane fizice sau juridice, incluse pe Lista monumentelor istorice aprobata de catre CNMASI in 1992.

Monumentele istorice izolate, zonele de protectie a acestora (200 m de la incinta monumentului delimitata topografic) - stabilite conform **Ordinului comun al MLPAT nr. 589 / D din 09.01.1992 si Ministerului Culturii nr. 130 din 23.12.1991**, (privind unele masuri ce se impun in vederea impiedicarii degradarii, distrugerii, precum si protejarii bunurilor imobile cu valoare de patrimoniu) precum si siturile arheologice sunt prezentate in plansa nr. 3 "**Reglementari Urbanistice - Zonificare**" si listate in **Anexa nr. 2** din prezentul **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 (din MLPAT si Ministerului Culturii), 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 (din MLPAT si Ministerului Culturii), 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 conform **Ordinului comun al MLPAT nr.589 / D din 09.01.1992 si Ministerului Culturii nr. 130 din 23.12.1991** (200 m de la incinta monumentului delimitata topografic), autorizarea constructiilor se face cu respectarea stricta a avizelor serviciilor publice descentralizate ale MLPAT si Ministerului Culturii (Inspectoratului Judetean pentru Cultura - Dambovita, Oficiului Judetean pentru Patrimoniul Cultural National -Dambovita).

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.

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 se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor **art. 10 din Regulamentul general de urbanism**.

In sensul art. 10 din RGU, riscurile naturale sunt de natura hidrologica, hidrogeologica, geologica si geofizica.

Pe teritoriul localitatilor, in vecinatatea acestora, pe vaile cu pante accentuate, sunt semnalate ample actiuni erozionale asupra terenului, exercitate de cursurile de apa cu caracter torential. Aceste actiuni, alaturi de alti factori cunoscuti, determina instabilitatea terenului (alunecari) ce pune in pericol integritatea zonelor construite sau destinate constructiilor.

In **plansa nr. 2 "Situatia existenta-Disfunctionalitati"** sunt evidentiata zonele de risc natural, conform Legii nr. 575 / 2001, si concluziilor unor observatii si cercetari de specialitate din perioada 1980-1985 dintre care cele mai importante sunt :

- zonele cu potential ridicat de producere a inundatiilor si erodarii de maluri exercitate de cursurile de apa meandrate, in timpul descarcarile torentiale din precipitatii majore pe vaile cu pante accentuate ;

Aria zonelor de riscuri naturale previzibile se poate restrange prin aplicarea unor masuri eficiente, lucrari hidrotehnice de consolidare si protectie a malurilor, amenajari cursuri de apa, ruperi de panta, perearea versantilor abrupti, executarea de platforme si sprijiniri, acolo unde s-au remarcat actiuni erozionale, masuri de eliminare a cauzelor ce pot declansa fenomene distructive, numai dupa o cercetare atenta, specializata, a tuturor manifestarilor.

In acest context este necesara initierea unui studiu de specialitate pentru identificarea si delimitarea, cu maxima rigurozitate, a zonelor improprii pentru realizarea constructiilor, a zonelor bune de construit cu amenajari si a solutiilor tehnice recomandate.

Pana la elaborarea documentatiilor specifice, urmate de PUZ cu Regulament aferent aprobat conform legii, la autorizarea constructiilor se vor avea in vedere masurile precizate prin prezentul regulament local de urbanism la emiterea autorizatiilor de construire (avize geotehnice, avizele de la Agentia de Mediu, avize de la Inspectoratul de Protectie Civila).

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 servitude 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.

Utilizari permise :

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

Utilizari permise cu conditii :

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

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

Utilizari interzise :

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

5.3. Autorizarea executarii 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 .

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, expropriu 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 in conditiile 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.

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

Durata minima de insorire ceruta de normele sanitare este fie de 1 1/2 ore la solstitiul de iarna sau de 2 ore in perioada 21 februarie - 21 octombrie, pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud).

Asigurarea duratei de insorire, dependenta de solutiile urbanistice se face prin orientarea, distantarea si dimensionarea constructiilor.

Dimensiunile elementelor ce determina zona de umbra se stabilesc trigonometric, in functie de dimensiunile cladirilor (H, I, L) in zilele de referinta, pentru latitudinea de 45⁰ nord.

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

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

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

6.2. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

Conditii de amplasare a constructiilor fata de drumurile publice se stabilesc conform prevederilor **art. 18** din **Regulamentul general de urbanism**, cu respectarea prevederilor **Ordonantei Guvenului nr. 43/1997** privind regimul juridic al drumurilor, aprobata cu modificari si completari prin **Legea nr. 82/1998**, precum si a normelor tehnice cuprinse in **Ordinele ministrului transporturilor nr. 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50 / 1998**.

6.2.1. **Drumurile publice** sunt cai de comunicatie terestra special amenajate pentru circulatia vehiculelor si pietonilor, obiective de utilitate publica destinate satisfacerii cerintelor de transport unitar ale economiei nationale, ale

populatiei si de aparare a tarii. Fac parte integranta din drum : podurile, viaductele, pasajele denivelate, tunelurile, constructiile de aparare si consolidare, trotuarele, pistele pentru ciclisti, locurile de parcare, oprire si stationare, indicatoarele de semnalizare rutiera, cladiri de serviciu si alte constructii, amenajari sau instalatii destinate apararii sau exploatarei drumurilor, dotari pentru siguranta circulatiei, inclusiv terenurilor necesare aferente, terenurile si plantatiile care fac parte din zona drumului, mai putin zonele de protectie.

6.2.2. Drumurile publice de interes national apartin proprietatii publice a statului.

6.2.3. Drumul public de interes judetean fac parte din proprietatea publica a judetului.

6.2.4. Drumurile publice de interes local - drumurile comunale apartin proprietatii publice a unitatii administrative pe teritoriul careia se afla.

6.2.5. Zona drumului public este suprafata de teren ocupata de drum si lucrarile aferente, constituita din ampriza, zonele de siguranta si zonele de protectie.

6.2.6. Ampriza drumului este fasia de teren ocupata de elementele constructive ale drumului in sectiune transversala : parte carosabila, trotuare, piste pentru ciclisti, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, santuri de garda, ziduri de sprijin si alte lucrari de arta.

6.2.7. Zonele de siguranta sunt suprafete de teren situate de o parte si de cealalta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizare rutiera, plantatie rutiera sau alte scopuri legate de intretinerea si exploatarea drumului, pentru asigurarea vizibilitatii in curbe si intersectii, pentru lucrari de consolidare ale terenului drumului, pentru siguranta circulatiei ori pentru protectia proprietatilor din vecinatate. In afara localitatilor, limitele minime ale zonelor de siguranta sunt prevazute in **anexa nr. 1(a) la O.G. nr. 43/1997**.

6.2.8. 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 gospodaria 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.

6.2.9. 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 : intre 7 m si 12 m, la drumurile cu doua benzi de circulatie

Latimea partii carosabile : intre 5,5 m si 7 m, la drumuri cu doua benzi de circulatie

6.2.10. Conform **art. 19 din O.G. nr. 43/1997**, pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice in traversarea localitatilor rurale, distanta intre 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.

6.2.11. Drumurile nationale, judetene si comunale isi pastreaza categoria functionala din care fac parte, fiind considerate continue in traversarea localitatilor, servind totodata si ca strazi.

6.2.12. Strazile din localitatile rurale (principale si secundare) sunt drumuri publice din interiorul localitatilor, indiferent de denumirea lor.

6.2.13. Zona strazilor include partea carosabila, acostamentele, santurile, rigolele, trotuarele, spatiile verzi, 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 ale strazilor se stabilesc prin studii de circulatie si prin documentatii de urbanism.

6.2.15. Clasificarea strazilor de pe teritoriul localitatilor comunei **CORBII MARI**, 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, rigole, trotuare, spatii verzi) pentru trafic in dublu sens

Alte strazi principale - ce strabat localitatile comunei .

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

Celelalte ulite si fundaturi de pe teritoriul localitatilor.

6.2.16. La repararea, reabilitarea sau modernizarea strazilor, precum si la realizarea unor strazi noi se vor respecta conditiile (**prevederi minime obligatorii**) stabilite in "Normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatilor rurale" aprobate prin Ordinul ministrului transporturilor nr. 50 / 1998 si prevederile Ordonantei Guvenului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobata cu modificari si completari prin Legea nr. 82/1998.

6.2.17. Intersectiile dintre drumurile publice se realizeaza in functie de clasele tehnice si de categoriile functionale ale drumurilor care se intersecteaza si in functie de intensitatea traficului rutier.

Asigurarea terenurilor pentru amenajarea corespunzatoare a acelor intersectii indicate pe plansa nr. 3 "Reglementari urbanistice - Zonificare", apreciate ca prioritati de interventie, implica interdictia temporara de construire pe o raza de minimum 50 m, pana la elaborarea si aprobarea unui studiu de specialitate.

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), conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri. Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

Toate constructiile si amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice care 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 de constructie si exploatare.

Prin amplasare si functionare ele nu vor afecta buna desfasurare a circulatiei 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.

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 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**.

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

- la aliniament, (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 .

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

6.3.3. Regula stabilirii inaltimii maxime a constructiilor, in raport cu distanta fata de cel mai apropiat punct al fatadei de pe aliniamentul opus ($H \leq D$), deriva din necesitatea respectarii normelor de igiena (insorire, protectia impotriva zgomotului si nocivitatilor) si a celor de securitate a constructiilor. Distanța între fronturile construite, masurata pe orizontala nu trebuie sa fie mai mica decat inaltimea cladirii.

6.3.4. 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.

6.4. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Conditiiile de amplasare a constructiilor in interiorul parcelei sunt cele prevazute in **art. 24 din Regulamentul general de urbanism**.

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.

6.4.1. 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 alinierea impuse fata de limitele laterale si posterioare ale acesteia.

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

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

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

6.4.5. Distanța minima admisa de Codul Civil între fatadele cu ferestre si balcoane si limita proprietatii invecinate, ingradita sau nu este de 1,90 m (servitute de vedere - limitare a dreptului de proprietate).

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

- accesul 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 reseaua 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**.

7.1.1. Se va urmări asigurarea acceselor carosabile directe între parcela si drumul public sau cu un minimum de servitute 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. (2) al art. 25** din **RGU**, vor fi astfel conformate incat sa respecte conditiile din avizul unitatii teritoriale de pompieri.

7.1.3. 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.

7.1.4. Stabilirea conditiilor, tipurilor si a numarului de accese carosabile pentru fiecare categorie de constructii (administrative, financiar-bancare, comerciale, de invatamant, culte, locuinte, unitati economice etc.) prezentate in **anexa 4** la **RGU**, se face in raport cu :

- destinatia, structura functionala si capacitatea constructiei, corespunzator conditiilor de amplasament ;
- accesele dimensionate ca numar si capacitate in functie de caracteristicile constructiei proiectate si ale altor cladiri existente deservite in totalitate sau partial, precum si de componenta si caracterul traficului de pe drumurile publice ;
- accesele directe la reseaua majora de circulatie din localitate sau din teritoriu - 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) ;

7.1.5. Pentru accesele carosabile directe specificate in **anexa 4, punctele 4.1.1. si 4.2.1.** la **RGU** 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.

7.1.6. 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.

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

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

Utilizari permise

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

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, conform prevederilor **alin (2) al art. 25** din **RGU** ;

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**.

Pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuiesc prevazute accese pentru pietoni, concepute si realizate corespunzator caracteristicilor acestor constructii. Caila pietonale, dispuse si alcatuite structural, in functie de caracterul functional si conditiile locale, sunt de mai multe categorii :

- trotuare pentru circulatie curenta dispuse in paralel cu carosabilul strazii ;
- alei pietonale cu trasee independente de circulatia carosabila ; acestea 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 zone centrale cu caracter istoric, comercial, cultural etc.;
- piete pietonale.

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.

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 pe terenul pentru care nu sunt prevazute accesele pietonale.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

8.1. RACORDAREA LA RETELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARA EXISTENTE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea asigurarii utilitatilor si serviciilor edilitare, in conformitate cu prevederile **art. 27** din **Regulamentul general de urbanism**.

Prevederile Regulamentului general de urbanism, elaborate in conformitate cu normele in vigoare au ca scop, prin obligatia asigurarii echiparii tehnico-edilitare a noilor constructii, cresterea confortului urban in localitate.

Conform prevederilor **art. 27** din **RGU**, autorizarea executarii constructiilor este conditionata de posibilitatile racordarii de noi consumatori la retelele existente, in urmatoarele conditii :

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

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

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

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

8.1.3. Cand beneficiarul constructiei apartinand altei categorii decat locuintele individuale se obliga, pe baza de contract, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate sa prelungeasca reseaua existenta (daca aceasta are capacitatea necesara), sa mareasca daca e necesar capacitatea retelelor publice existente sau sa construiasca noi retele; autorizatia de construire este acordata in conditiile in care sunt respectate prevederile celorlalte articole ale Regulamentului general de urbanism .

8.1.4. Cand localitatea pe teritoriul careia urmeaza a fi amplasata constructia nu dispune de retele publice de apa, canalizare, energie electrica, autorizarea constructiilor (indiferent de destinatie), se face in urmatoarele conditii :

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

8.2. REALIZAREA DE RETELE EDILITARE

Conditii de realizare a retelelor edilitare se supun prevederilor **art. 28** din **Regulamentul general de urbanism**. In urma examinarii posibilitatilor de marire a capacitatii retelelor edilitare publice existente, precum si a oportunitatii extinderii acestora in unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmeaza a fi inglobate ulterior in intravilan autoritatile publice locale pot decide, in conformitate cu atributiile ce le revin conform legii, modul in care vor fi realizate noile lucrari.

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

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

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

8.2.3. 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**.

Pentru obiectivele existente, se vor respecta conditiile tehnice cu ocazia efectuarii lucrarilor de reparatii, reabilitari sau modernizari ale acestora.

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, reseaua de stropit spatii verzi, stalpii pentru telecomunicatii ;
- instalatiile edilitare necesare ansamblurilor de locuinte si dotari social-culturale, 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 ;

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

8.3.1.2. Traversarea aeriana a strazilor de catre retelele edilitare, se face de regula, in locurile unde strada este in aliniament, intersectia realizandu-se la un unghi apropiat de 90°, dar nu mai mic de 60°.

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

8.3.1.4. Este interzisa montarea conductelor de distributie in canale de orice fel, care comunica direct cu cladiri, sub orice fel de constructii sau pe terenuri destinate constructiilor.

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 juridic al drumurilor, aprobata cu modificari si completari prin **Legea nr. 82/1998**).

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

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

8.4. PROPRIETATEA PUBLICA ASUPRA RETELELOR EDILITARE

Proprietatea publica asupra retelelor edilitare este reglementata prevederile **art. 29** din **Regulamentul general de urbanism**.

Retelele edilitare fac parte, alaturi de reseaua de drumuri si strazi din categoria utilitatilor aflate in serviciul public. Terenul pe care sunt amplasate apartine, de regula, domeniului public, iar construirea si intretinerea retelelor si instalatiilor edilitare publice constituie lucrari de utilitate publica.

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

8.4.1. Retelele de alimentare cu energie electrica, gaze, telecomunicatii fac parte din sistemul national si sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

8.4.2. Retelele de apa, canalizare, alimentare cu energie termica, alaturi de drumuri si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei daca 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 "**Norme speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara in jurul surselor de apa, si lucrarilor de captare, a constructiilor si instalatiilor de alimentare cu apa potabila**" aprobate prin **H.G.R. nr.101 / 1997**, sunt supuse protectiei sanitare urmatoarele obiective : sursele de apa din acviferele subterane sau din apele de suprafata, folosite pentru alimentarea centralizata cu apa potabila a populatiei, lucrarile de captare, constructiile de inmagazinare, statiile de pompare, aductiunile si retelele de distributie a apei potabile.

8.5.1. Marimea zonei de protectie sanitara cu regim sever a surselor de apa subterane va fi de minimum 50 m in amonte si de 20 m in aval de captare.

Zona de protectie sanitara cu regim sever, cu exceptia celei instituite pentru aductiuni si retele de distributie, se va imprejmu, pentru oprirea accesului necontrolat al populatiei, animalelor si utilajelor de orice fel.

8.5.2. Marimea zonei de protectie sanitara cu regim sever a captarilor din surse de suprafata va fi de minimum 100 m in amonte de priza, minimum 25 m in aval de ultimele lucrari legate de priza si minimum 25 m lateral, de o parte si de alta a prizei. Zona de protectie sanitara cu regim sever se va imprejmu pe maluri.

Pentru instalatiile de aductiune a apei, zona de protectie sanitara cu regim sever va fi delimitata prin borne cu placute avertizoare. Suprafata dintre cele doua randuri de borne va fi pastrata curata, prin grija proprietarilor si a vecinilor proprietatii.

8.5.3. Dimensionarea zonei de protectie sanitara cu regim sever pentru alte constructii si instalatii va respecta urmatoarele limite minime :

- statie de pompare - 10 m de la zidurile exterioare ale cladirilor ;

- instalatii de tratare - 20 m de la zidurile exterioare ale instalatiei ;
- rezervoare ingropate - 20 m de la zidurile exterioare ale cladirilor ;
- conducte de aductiune - 30 m fata de orice sursa potentiala de contaminare ;
- retele de distributie - 3 m.

8.5.4. La intersectia aductiunilor de apa potabila cu canale de ape uzate sau meteorice, aductiunile de apa potabila se vor amplasa deasupra canalului la minimum 0,40 m pe verticala.

Distanța pe orizontala dintre aductiunile de apa potabila si orice conducte de canalizare cu care au traseu paralel, trebuie sa fie de minimum 3 m.

8.5.5. Masurile privind utilizarea terenurilor cuprinse in perimetrele de protectie hidrogeologica, in zonele de protectie sanitara cu regim de restrictie, precum si in zonele de protectie sanitara cu regim sever, sunt stabilite in **"Norme speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara in jurul surselor de apa, si lucrarilor de captare, a constructiilor si instalatiilor de alimentare cu apa potabila"** aprobate prin H.G.R. nr.101 / 1997.

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 din **"Norme de igiena si recomandari privind mediul de viata al populatiei"** aprobate prin **Ordinul ministrului sanatatii nr. 536/1997**.

8.6.1. Apa din fantana, pentru a fi folosita in scop potabil, trebuie sa corespunda calitativ standardului national nr. 1.342/1991 si sa asigure cantitatea minima necesara, zilnica, pentru locuitorii deserviti.

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

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

Peretii fantanii vor fi construiti din material rezistent si impermeabil (ciment, caramida sau piatra, tuburi de beton), astfel incat sa previna orice contaminare exterioara.

Fantana trebuie prevazuta cu ghizduri ce vor avea o inaltime de 70-100 cm deasupra solului si 60 cm sub nivelul acestuia, din materiale rezistente si impermeabile, racordate etans la peretii fantanii.

Fantana trebuie sa aiba capac si acoperis de protectie impotriva precipitatiilor atmosferice.

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

8.6.3. Proiectarea, constructia si amenajarea fantanilor publice sau individuale trebuie efectuate in concordanta cu conditiile specifice locale si cu principiile generale prezentate anterior.

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 din **"Norme de igiena si recomandari privind mediul de viata al populatiei"** aprobate prin **Ordinul ministrului sanatatii nr. 536/1997** si dispozitiilor din **Legea protectiei mediului nr. 137/1995**.

8.7.1. Indepartarea apelor uzate menajere, industriale si agricole se face numai prin retea de canalizare a apelor uzate ; in lipsa posibilitatii de racordare la sisteme publice de canalizare, este obligatorie realizarea de instalatii proprii pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate, care se vor executa si exploata in asa fel incat sa nu constituie un pericol pentru sanatate.

8.7.2. Este interzisa raspandirea neorganizata a apelor uzate pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane etc.) sau in bazine naturale de apa. Este interzisa deversarea apelor uzate in zona de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor de alimentare cu apa potabila.

8.7.3. Apele uzate provenite de la orice unitati care, prin specificul lor, contamineaza apele reziduale cu agenti patogeni sau polueaza cu substante chimice si/sau radioactive, se vor trata in incinta unitatilor respective, asigurandu-se dezinfectia si decontaminarea inainte de evacuarea in colector.

8.7.4. Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice, in cazul in care localitatile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate.

8.7.5. In situatia in care nu exista canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta solutii individuale de colectare si neutralizare a reziduurilor lichide, cu respectarea masurilor de protectie a mediului.

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

8.7.7. Este interzisa folosirea apelor uzate la irigarea culturilor agricole.

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

9.1. Autorizarea executarii parcelarilor se supune prevederilor **art. 30** din **Regulamentul general de urbanism**.

Parcelarea este operatiunea de divizare a unor suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, (caracterizate prin forma, dimensiuni, pozitie fata de caile de comunicatie si echiparea tehnico-edilitara, aflate in concordanta cu folosinta lor), care devin parcele cadastrale distincte si vor fi inregistrate ca atare in Cartea funciara.

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 attributele de fapt (legate de natura terenului si de caracteristicile sale) si de drept (vizand servitutile care il greveaza) ale acestuia.

9.1.1. 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.

9.1.2. 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.

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

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

9.1.5. Prevederile **alin. (2) si (3) ale art. 30** din **RGU** fixeaza conditiile minimale (dimensiuni si suprafata) pentru realizarea unei parcelari cu referire directa la functiunea de locuire. Pentru indeplinirea acestor conditii **RGU** prevede pentru parcelarile noi suprafete de **minimum 150 mp** si front la strada de **minimum 8 m** pentru fiecare lot in cazul in care vor fi realizate constructii in regim inchis (insiruite, covor, etc.) si respectiv o suprafata de **minimum 200 mp** cu front la strada de **minimum 12 m** in cazul in care se are in vedere realizarea unor constructii izolate sau cuplate.

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 (plansa 2), autorizatia de construire se va elibera numai dupa elaborarea si aprobarea PUZ cu regulament aferent.

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

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

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 acoperite cu gazon, gradini de flori, etc.

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

10.1.2. 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.

10.1.3. 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.

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

10.2. 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. Autorizarea acestora se face conform prevederilor **art. 35** din **Regulamentul general de urbanism**.

10.2.1. 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.

10.2.2. 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).

10.2.3. 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.

10.2.4. 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.

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

10.2.6. Imprejmuirile realizate spre 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.

10.2.7. 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.

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

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

III. 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 stabilite conform alin. (6.3), cap.III din "Ghidul cuprinzand precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea Regulamentului local de urbanism de catre Consiliile locale" (aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 80/N/18.11.1996) 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 **CORBII MARI** este impartit in urmatoarele zone functionale :

- ZC ZONA CENTRALA , NUCLEE CENTRALE**
- IS ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL**
- L ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU CLADIRI P, P+1(2)**
- LS ZONA PENTRU LOCUINTE SOCIALE , LOCUINTE IN CAZ DE CALAMITATE**
- M1 ZONA FUNCTIUNI MIXTE 1 (locuire, comert, servicii, spatii verzi)**
- M2 ZONA FUNCTIUNI MIXTE 2 (pensiuni agroturistice, locuinte de vacanta, in spatiu plantat)**
- V ZONA SPATII VERZI CU ROL DE AGREMENT, SPORT, PLANTATII DE PROTECTIE**
- I ZONA UNITATI INDUSTRIALE, DE DEPOZITARE SI TRANSPORT**
- A ZONA UNITATI AGRICOLE**
- GC ZONA GOSPODARIE COMUNALA, CIMITIRE**
- TE ZONA CONSTRUCTIILOR AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO – EDILITARE**
- CR ZONA AFERENTA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE**
- TH ZONA CURSURI SI OGLINZI DE APA, CANALE HIDROTEHNICE**
- P ZONA CU VEGETATIE FORESTIERA IN INTRAVILAN**

IV. PREVEDERILE RLU LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

12. CONTINUTUL REGULAMENTULUI

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

CAP. 1 - GENERALITATI

CAP. 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA

CAP. 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

12.1. ZC , IS - ZONA CENTRALA , ALTE FUNCTIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC**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 **Corbii Mari, Petresti si Ungureni**, 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
- comert, alimentatie publica
- cultura si culte
- invatamant prescolar si scolar
- sanatate
- prestari servicii

IS ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

L ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU CLADIRI P, P+1(2)

V ZONA SPATII VERZI CU ROL DE AGREMENT, SPORT, PLANTATII DE PROTECTIE

GC ZONA GOSPODARIE COMUNALA, CIMITIRE

CR ZONA AFERENTA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

12.1.2. Functiune dominanta : IS

12.1.3. Functiuni complementare admise : L, V, TE, CR

12.1.4. Functiuni interzise : I

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, pietre civice, folosinte publice partiale pe terenuri private.

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 institutiile publice ;

12.1.7.6. Depozitari de materiale re folosibile ;

12.1.7.7. Platforme de pre colectare 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 1/2 h la solstitiul de iarna, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud).

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

12.1.14. Amplasarea fata de aliniament : conform **art. 23** din **RGU** si **art. 6.3. din RLU.**

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

■ **la aliniament**, in cazul cand frontul construit existent se confunda cu linia de demarcatie a proprietatilor catre strada - obligatoriu in cazul zonelor construite compact ;

■ **retras de la aliniament**, in urmatoarele cazuri :

- inscrierea in regimul de aliniere existent ;
- largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei) ;
- respectarea distantelor de protectie la drumurile publice ;
- facilitarea crearii de pietre sau degajamente in preajma unor constructii cu circulatie pietonala intensa ;
- obtinerea latimii minime a frontului la strada ;
- protectia contra zgomotului si nocivitatilor.

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

Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile art. 23, 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. 6.4. 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.

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

Distanta minima admisa de Codul Civil intre fatadele cu ferestre si balcoane si limita proprietatii, ingradita sau nu, este de 1,90 m (servitute de vedere) daca PUZ si/sau PUD aprobat, nu stabileste altfel.

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.

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 importanței funcțiunii pe care o servesc. In consecinta , ele se amenajeaza astfel incat sa impiedice cel mai mic risc posibil pentru circulatie.

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

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

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 forte (personalul) de interventie, prin treceri pietonale de minimum 1,50 m latime si 1,90 m inaltime.

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

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

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. Caile pietonale, dispuse si alcatuite structural, in functie de caracterul functional si conditiile locale, sunt de mai multe categorii si anume : trotuare pentru circulatie curenta

dispuse in paralel cu carosabilul strazii, alei pietonale cu trasee independente de circulatia carosabila ce pot fi amenajate si pentru accesul ocazional si controlat al unor categorii de vehicule pentru servicii si interventii, strazi pietonale (rezervate pietonilor, de regula in zona centrala), pietoniale.

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.

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

Se 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 (art. 610). 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 prefizabilitate aprobate rezulta imposibilitatea rezolvarii acestora pe teren apartinand domeniului public.

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.

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 (executate in timp cu respectarea altor prevederi privind suprafetele si dimensiunile minime ale parcelelor), 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).

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

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

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

imediat invecinate (amplasate alaturat, de aceeași parte a strazii).

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

În zonele de protecție ale monumentelor istorice sau în zonele naturale sau construite protejate, înălțimea construcțiilor va fi stabilită pe baza unor studii specifice și documentații de urbanism.

12.1.23. Aspectul exterior al construcțiilor : conform art. 32 din RGU.

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

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

12.1.24. Procentul de ocupare a terenului : conform art. 15 și anexa nr. 2 din RGU.

Procentul de ocupare a terenului (**POT**) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat : $POT = SC / ST \times 100$.

Suprafața construită la sol este aria secțiunii orizontale a clădirii la cota ± 0.00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al peretilor, exclusiv rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp, nisele cu aria mai mare de 0,4 mp, treptele exterioare și terasele neacoperite.

Suprafața terenului considerat este suprafața parcelei înscrisă în Cartea funciara, cu datele sale definitorii (dimensiune, destinație, categorie de folosință, numele detinatorului)

Procentul maxim de ocupare a terenului este un instrument urbanistic important. El este utilizat în planificarea localităților pentru limitarea ocupării excesive cu construcții a terenurilor și realizarea de spații plantate.

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare pe teren, stabilite prin Regulamentul local de urbanism.

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

- **Destinația zonei** specificate la **punctul 2.1. din Anexa nr. 2 la RGU** se stabilește pe baza funcțiunilor dominante ale construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenurile delimitate în cadrul PUG ;
- **Procentul de ocupare a terenului**, calculat **pentru fiecare parcelă** este considerat **limita superioară** de ocupare a terenului ;
- **Construcțiile amplasate în zonele centrale și/sau comerciale** pot atinge valorile maxime ale procentului de ocupare, ținând seama și de configurația clădirilor (construite în general în regim închis-înscrise, în sistemul curților deschise sau închise) în raport cu specificul consacrat de tradiție al acestor zone ;
- **Zonele rurale** de la **subpunctul 2.1.4.** cuprind suprafețele de teren cu funcțiune dominantă agricolă de pe teritoriul satelor ;
- **Zonele rezidențiale**, specificate la **subpunctul 2.1.5.** reprezintă principalele ansambluri tipologice cu funcțiuni de locuire, delimitate prin PUG sau pe baza studiilor de fundamentare ale acestora, referitoare la morfologia țesutului urban al localității.
- **Zonele de recreere** de la **subpunctul 2.1.7.** sunt spații publice de folosință generală în care se amplasează construcții și amenajări necesare diverselor programe de recreere. În numeroase cazuri construcțiile și amenajările necesare pentru recreere se interferează cu alte funcțiuni, dintre care cele mai frecvente sunt : unități pentru cultură, sport, turism, comerț, parcuri și grădini publice, spații verzi naturale (padure).

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

Procentul de ocupare a terenului (**POT**) în zonele cu construcții noi va fi :

- maximum **35%** pe terenurile cu destinația **L**
- maximum **40%** pe terenurile cu destinația **IS**

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

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

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

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

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. 10.1.** 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.

Conditii de amplasare a pomilor in zona strazilor sunt cele stabilite in **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**

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

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

Imprejuririle 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.

Imprejuririle 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.

Imprejuririle de pe limitele laterale si posterioare ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a imprejuririlor 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 imprejuririle gradinilor.

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

Configuratia imprejuririlor 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.

12.3. L - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI Parter , P+1(2)**CAP. 1 GENERALITATI**

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

12.3.1. Zone si subzone functionale :

L Zona rezidentiala de tip rural cu cladiri Parter, P+1(2)

subzone :

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

TA Subzona terenuri agricole in intravilan rezervate pentru locuinte si functiuni complementare

12.3.2. Functiune dominanta : **L** - locuinte individuale P, P+1, P+2 pe loturi si terenuri libere posibil de reparcelat.

12.3.3. Functiuni complementare si compatibile admise :

pe aceeaasi parcela - **IS, V, TE, CR** ;

pe parcele distincte - **IS, I, A** (activitati nepoluante), **V, TE, CR** .

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR**12.3.4. Utilizari permise :****12.3.4.1. In subzona exclusiv rezidentiala** (locuinte si functiuni complementare) :

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

Activitati compatibile cu locuirea, ca activitati secundare pe fiecare parcela cu locuinte in parte; aceste activitati se pot desfasura in cladirile principale, in conformitate cu reglementarile Consiliului local. Ponderea spatiului destinat activitatilor compatibile cu locuirea este de maximum 30 % din suprafata desfasurata a fiecarei cladiri in parte.

12.3.4.2. In subzona cu functiune TA – terenuri agricole in intravilan destinate locuirii- in momentul de fata functia este agricola, dar exista permisivitatea ocuparii acestor terenuri cu cladiri destinate locuirii si functiunilor complementare locuirii de tip rural;

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

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

Activitati compatibile locuirii pe fiecare parcela cu locuinte in parte. Ponderea spatiului destinat activitatilor compatibile 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) ;
- alimentare cu energie electrica ; telecomunicatii ;
- evacuarea apelor uzate (canalizarea) in sistem centralizat sau individual ;
- salubritate si igiena urbana ;

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

- servicii profesionale, sociale si personale, alte tipuri de servicii ;
- locuinte de vacanta (locuire cu caracter nepermanent) ;
- structuri de primire turistice – pensiuni agroturistice integrate in zone rezidentiale ;
- activitate 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 exploatarei 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 – la toate subzonele ;

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

- parcare si / sau garare (pana la maximum 5 autoturisme / parcela);
- depozitare de marfuri (en gros) ;
- comert en - detail ;
- servicii 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 ;

12.3.4.4. 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, alee pietonale, lucrari edilitare, platforme precollectare deseuri menajere).

12.3.5. Utilizari permise cu conditii :

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

12.3.5.2. 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.

12.3.5.3. 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.

12.3.5.4. 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.

12.3.6. Interdictii temporare de construire :

12.3.6.1. In urmatoarele situatii, pana la elaborarea si aprobarea PUZ cu regulament aferent si/sau PUD :

- pe toate parcelele pentru care s-a indicat explicit interdictie temporara de construire in planşa nr. 3
- pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare
- pe parcelele adiacente strazilor principale in vederea stabilirii aliniamentului si alinierii cladirilor in conditiile

respectarii zonei de protectie si siguranta a drumurilor, conform **art. 6.2.** din **RLU**.

12.3.6.2. In zona de protectie a monumentelor istorice si in incintele cladirilor inscise in Lista Monumentelor istorice - pana la obtinerea avizelor legale, conform **art 4.7.** din **RLU**.

12.3.6.3. In zonele naturale protejate, delimitate prin studii de specialitate (avizate de Academia Romana) - pana la elaborarea si aprobarea unor documentatii de urbanism si amenajarea teritoriului (PATZ, PUZ si Regulament - care sa stabileasca strategia de dezvoltare in relatie cu zonele turistice invecinate, sa formuleze regulile de construire specifice zonei si activitatilor respective).

12.3.7. Interdictii permanente de construire :

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

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

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

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

12.3.7.5. 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.

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

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

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

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

12.3.9. 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.

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

12.3.14. Amplasarea fata de aliniament : conform art. 23 din RGU si art. 6.3. din RLU.

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

- **la aliniament**, in cazul cand frontul construit existent se confunda cu linia de demarcatie a proprietatilor catre strada - obligatoriu in cazul zonelor construite compact ;
- **retras de la aliniament**, in urmatoarele cazuri :

- inscrierea in regimul de aliniere existent ;
- largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei) ;
- respectarea distantelor de protectie la drumurile publice ;
- facilitarea crearii de pietonaje sau degajamente in preajma unor constructii cu circulatie pietonala intensa ;
- obtinerea latimii minime a frontului la strada ;
- protectia contra zgometului si nocivitatilor.

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

Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile art. 23, 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.

12.3.15. Amplasarea in interiorul parcelei : conform art. 24 din RGU si art. 6.4. 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 zgometului si nocivitatilor, sau dictate de necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor.

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

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

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

- in regim izolat (cu retrageri fata de vecinatati - regim traditional)
- in regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei)

- in regim inchis, insiruite, in regimul curtilor inchise (cuplate la calcan, pe ambele limite laterale cu constructiile de pe parcelele invecinate)

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.

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.

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

Caracteristicile acceselor carosabile, conform destinatiei, structurii functionale si capacitatii constructiei pe care o servesc, trebuie sa corespunda prevederilor **anexei nr.4 din RGU, pct. 4.11.1.**

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.

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

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

Pentru locuintele pe loturi cu acces propriu se vor asigura :

- accese carosabile pentru locatari ;
- accese carosabile pentru colectarea deseurilor menajere si pentru mijloacele de stingere a incendiilor ;
- alei semicarosabile in interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de **maximum 25,00 m** si latime de **minimum 3,50 m**, iar cele cu lungimi mai mari de **25,00 m** vor fi prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere ;
- in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locala (fundaturi) cu o singura banda de circulatie de **3,50 m** latime pentru lungimi de pana la **30,00 m**, sau cu minimum doua benzi de circulatie (**5,50 m**), cu trotuar cel putin pe o latura, supralargiri pentru manevre si intoarcere, pentru lungimi de pana la **100,00 m**.

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

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

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.

12.3.17. 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. Caile pietonale, dispuse si alcatuite structural, in functie de caracterul functional si conditiile locale, sunt de mai multe categorii si anume : trotuare pentru circulatie curenta 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), pietonale.

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.

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

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

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.

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 (art. 610). 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 prefizabilitate aprobate rezulta imposibilitatea rezolvarii acestora pe teren apartinand domeniului public.

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.

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 necesare amplasarii

unor 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.

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

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

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).

12.3.23. 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 executarii constructiilor, care prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

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

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

Procentul de ocupare a terenului, calculat pentru fiecare parcela 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.

Procentul de ocupare a terenului (POT) in zonele cu constructii noi va fi de maximum **35%** pe terenuri cu destinatia L .

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

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

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

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

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.

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

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

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

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**.

12.3.26. 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 dominantă 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 impremuiri 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.

Conditile de amplasare a pomilor in zona strazilor sunt cele stabilite in **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**.

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

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

Impremuirile 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.

Impremuirile 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.

Impremuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a impremuirilor 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 impremuirile gradinilor.

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

Configuratia impremuirilor 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 impremuirilor cu diverse tipologii, tendintele actuale de realizare a acestora rezultate in urma interferentelor culturale dintre civilizatia urbana, suburbana si rurala.

Elementele ce caracterizeaza impremuirile 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 impremuirilor, 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.

12.4. I - ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE , DE DEPOZITARE SI TRANSPORT

CAP. 1 GENERALITATI

12.4.1. Zone si subzone functionale :

I Zona pentru unitati economice, de depozitare si transport

12.4.2. Functiune dominanta : I - activitati economice, de industrie mica, servicii cu caracter industrial, industrie alimentara.

12.4.3. Functiuni complementare admise :

Pe aceeasi parcela - **IS, A, V, GC, TE, CR** (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 :

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.

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 (dsecari, consolidari ale terenului, etc.) 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.

12.4.6. 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 evidentiuate in plansa nr. 2 "Reglementari pe localitati si zone functionale". 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.

12.4.7. Interdictii permanente de construire :

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

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

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

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

12.4.7.5. 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.

12.4.8. 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.

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

12.4.9.1. 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.

12.4.9.2. 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.

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

Parcaje pentru orice tip de autovehicul a carui stationare este determinata de folosinta industriale;

Amenajari necesare accesului autovehiculelor normale sau speciale in incintele industriale;

Amenajari necesare accesului pietonilor in incintele industriale ;

Rețele de utilitati tehnologice (subterane si aeriene) care apartin societatilor industriale, indiferent de proprietate.

12.4.14. Amplasarea fata de aliniament : conform art. 23 din RGU. si art. 6.3. din RLU.

12.4.14.1. Fata de aliniament (definit ca linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat), constructiile pot fi amplasate, sau aliniate (aliniera constructiilor fiind definita ca linia conventionala care urmareste fronturile construite ale cladirilor), in situatiile stabilite la art. 12.1.14.

12.4.14.2. 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.

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

12.4.15. Amplasarea in interiorul parcelei : conform art. 24 din RGU si art. 6.4. din RLU.

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

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

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

12.4.16.1. 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.

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

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

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

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

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

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

12.4.16.8. 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.

12.4.16.9. 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 integritatii spatiului public afectat.

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

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

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

12.4.17.3. 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.

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

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

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

12.4.17.7. 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

12.4.18. 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 (art. 610).

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

12.4.19. 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 preferezabilitate aprobate rezulta imposibilitatea rezolvarii acestora pe teren apartinand domeniului public.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

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

12.4.21.1. 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.

12.4.21.2. 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.

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

12.4.21.4. 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.

12.4.22. 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 functionalitatii constructiilor in concordanta cu destinatia lor, analiza impactului asupra capacitatii retelelor edilitare din zona, respectarea cerintelor tehnice de securitate, stabilitate si siguranta in exploatare pentru constructia respectiva si pentru constructiile invecinate).

12.4.23. 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.

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

In zona functionala I, 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 imprejuriri

12.4.25. 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 parcare/gararea si/sau stationarea tuturor autovehiculelor de orice tip aflate in proprietatea sau utilizarea unitatii industriale, a celor care participa la procesul tehnologic (aprovizionare si desfacere), a celor ale angajatilor si / sau delegatilor.

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

12.4.26. 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.

12.4.27. Imprejuriri : conform **art. 35** din **RGU** si **art. 10.2.** din **RLU**.

Imprejuririle 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 imprejuririlor, se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUD), sau in cadrul PAC.

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

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

12.5. A - ZONA PENTRU UNITATI AGRICOLE

CAP. 1 GENERALITATI

12.5.1. Zone si subzone functionale :

A Zona pentru unitati agricole

12.5.2. Functiune dominanta : A - activitati productive in domeniul agriculturii (cresterea animalelor, pomicultura) .

12.5.3. Functiuni complementare admise :

Pe aceeasi parcela - IS, V, GC, TE, CR (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

12.5.4. Utilizari permise :

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

12.5.5. Utilizari permise cu conditii :

12.5.5.1. 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.

12.5.5.2. 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.

12.5.5.3. 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).

12.5.6. 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. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor 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 **Legii nr.137/1995, anexa 2 (Legea protectiei mediului)**.

12.5.7. Interdictii permanente de construire :

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

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

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

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

12.5.7.5. 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. 536/1997**.

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 : idem 12.4.8.
- 12.5.9. Amplasarea fata de drumurile publice : idem 12.4.9.
- 12.5.14. Amplasarea fata de aliniament : idem 12.4.14.
- 12.5.15. Amplasarea in interiorul parcelei : idem 12.4.15.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- 12.5.16. Accese carosabile : idem 12.4.16.
- 12.5.17. Accese pietonale : idem 12.4.17.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

- 12.5.18. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : idem 12.4.18.
- 12.5.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare : idem 12.4.19.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

- 12.5.21. Parcelarea : idem 12.4.21..
- 12.5.22. Inaltimea constructiilor : idem 12.4.22.
- 12.5.23. Aspectul exterior al constructiilor : idem 12.4.23.
- 12.5.24. Procentul de ocupare a terenului : idem 12.4.24..

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

- 12.5.25. Parcaje : idem 12.4.25.
- 12.5.26. Spatii verzi : idem 12.4.25.
- 12.5.27. Imprejmuiri : idem 12.4.25.

12.6. SV - ZONA SPATII VERZI AGREMENT, SPORT , PLANTATII DE PROTECTIE

CAP. 1 GENERALITATI

12.6.1. Zone si subzone functionale :

V Zona de agrement, sport, spatii verzi ambientale, plantatii de protectie

Aceasta zona este reprezentata de spatiile verzi publice de folosinta generala, cu acces nelimitat (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 si de protectie impotriva nocivitatilor), apoi cele din zonele turistice.

subzone :- terenuri de sport, zone de agrement, spatii pentru turism

- spatii verzi ambientale, spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie, spatii verzi din gospodarii (spatii verzi difuze - gradini de fatade)
- plantatii de protectie

12.6.2. Functiune dominanta : V

- activitati sportive
- activitati de agrement, turism
- functii de protectie impotriva nocivitatilor la obiectivele industriale si agricole,
- functii de protectie a surselor de apa si a altor constructii edilitare.

12.6.3. Functiuni complementare admise :

Pe parcelele cu destinatia **V** : servicii publice, comert, alimentatie publica, prestari servicii, circulatie, echipament tehnico-edilitar, colectare deseuri, constructii si amenajari necesare activitatii de intretinere si functionare.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

12.6.4. Utilizari permise :

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

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

12.6.5. Utilizari permise cu conditii :

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

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

12.6.6. Interdictii temporare de construire :

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

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

Problemele gestionarii spatiilor verzi, ce deriva din prevederile PUZ sau PUD aprobat, organizate intr-un program specific, se constituie in obiectiv de actiune al Administratiei publice locale. Programul specific se intocmeste pe baza

unui studiu care priveste organizarea activitatii respective pe ansamblul ei.

12.6.7. Interdictii permanente de construire :

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

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

12.6.8. Orientarea fata de punctele cardinale : 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.

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

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

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

12.6.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conform art. 18 din RGU si art. 6.2 din RLU, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.(Ordonanta Guvenului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobata cu modificari si completari prin Legea nr. 82/1998).

12.6.9.1. 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.

12.6.9.2. 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.

12.6.9.3. 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).

12.6.14. Amplasarea fata de aliniament : conform art. 23 din RGU. si art. 6.3. din RLU.

Fata de aliniament (definit ca linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat), amenajarile de spatii verzi se vor realiza potrivit specificului fiecarui spatiu de amplasare, in functie de regimul alinierii constructiilor (linia conventionala care urmareste fronturile construite ale cladirilor).

Amplasarea spatiilor plantate fata de aliniament se stabileste prin PUZ si regulament aferent sau PUD, astfel incat sa se realizeze concomitent un specific al fiecarui spatiu de amplasare si o unitate a spatiului inconjurator.

12.6.15. Amplasarea in interiorul parcelei : conform art. 24 din RGU si art. 6.4. din RLU.

Amplasarea pe teritoriul parcelelor cu destinatia **SV** 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

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

12.6.16.1. Accesele carosabile in interiorul oricarui amplasament al zonei functionale **SV** 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 **SV** este interzis, cu exceptia mijloacelor de transport ce deservesc activitatea respectiva.

12.6.16.2. 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.

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

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

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

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

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

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.

Pentru realizarea unor parcelari, in zona cu destinatia **SV**, se recomanda intocmirea alte documentatii de urbanism (PUZ cu Regulament aferent).

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

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

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

Aspectul exterior al constructiilor din zona functionala **SP** se stabileste prin PUZ cu regulament aferent sau PUD si va urmari materializarea urmatoarelor concepte urbanistice :

- Integrarea constructiilor in spatiul plantat in care sunt amplasate ;
- Realizarea contrastului intre aspectul constructiilor si spatiul plantat in care se amplaseaza ;
- In momentul in care constructiile se inscriu intr-un sistem mai larg de repere decat cel al parcelei de amplasare, aspectul lor trebuie sa raspunda primelor doua cerinte .

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

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste prin PUZ cu regulament aferent sau PUD, in limita parcelei propuse pentru realizarea constructiei, tinand seama de amplasamentul acesteia in cadrul subzonei.

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

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.

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

In vecinatatea monumentelor istorice, precum si in zonele de protectie ale acestora, realizarea de spatii verzi si

plantate se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in valoare a obiectivelor si ansamblurilor protejate.

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

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

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

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

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

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

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

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

12.7. GC - ZONA PENTRU OBIECTIVE DE GOSPODARIE COMUNALA

CAP. 1 GENERALITATI**12.7.1. 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 precoatare si depozitare pe timp limitat la locul de productie a deseurilor menajere, stradale, industriale si agricole, platforme de depozitare si neutralizare a acestora (deponii), serviciu de salubritate specializat.

12.7.2. Functiune dominanta : **GC** - activitati de gospodarie comunala

12.7.3. Functiuni complementare admise :

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

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR**12.7.4. Utilizari permise :**

Utilizarile permise pentru terenurile si constructiile din zona functionala **GC** sunt cele specifice zonei functionale respective, pentru care s-a eliberat Autorizatia de Mediu (AM), precum si utilizarile specifice functiunilor complementare admise.

12.7.5. Utilizari permise cu conditii :

12.7.5.1. Modificarea volumului sau naturii activitatilor actuale din zona functionala **GC** este permisa si se realizeaza cu conditia obtinerii Acordului de mediu si Autorizatiei de mediu pe baza Studiului de impact asupra mediului.

12.7.5.2. Obiective noi in cadrul zonei functionale **GC** - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament, PUD), cu acordurile si avizele Autoritatii pentru protectia mediului, in conditiile respectarii distantelor de protectie fata de zonele locuite conform **Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei si prevederilor Legii protectiei mediului (137/1995).**

12.7.6. Interdictii temporare de construire :

12.7.6.1. Pe toate terenurile cu destinatia **GC** - pana la elaborarea si aprobarea **PUZ** si regulament aferent care sa stabileasca reglementarile de organizare, amenajare si construire.

12.7.6.2. 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.

12.7.9. 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.

12.7.14. Amplasarea fata de aliniament : conform art. 23 din RGU. si art. 6.3. din RLU.

Amplasarea constructiilor destinate activitatilor de gospodarie comunala, fata de aliniamentul parcelei se face pe baza **PUZ** cu regulament aferent si/sau **PUD**, cu respectarea conditiilor specifice.

12.7.15. Amplasarea in interiorul parcelei : conform art. 24 din RGU si art. 6.4. din RLU.

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.

Accesul autovehiculelor pe parcelele cu destinatia **GC** se va realiza in conformitate cu reglementarile pentru zona **I** (art. 12.4.16.).

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

Accesul persoanelor pe parcelele cu destinatia **GC** se va realiza in conformitate cu reglementarile pentru zona **I** (art. 12.4.17.).

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**.

Racordarea obiectivelor din zona **GC** la retelele tehnico-edilitare publice existente se va realiza in conformitate cu reglementarile pentru zona **I** (art. 12.4.18.).

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

Realizarea de retele tehnico-edilitare noi, extinderea sau redimensionarea unor retele existente se fac pe baza studiilor de prefezabilitate si pe baza PUZ cu regulament aferent, aprobate conform legii.

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**.

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

Daca necesitatile functionale sau tehnologice impun inaltimei mai mari de 10,00 m, conditiile de construire se vor stabili prin PUZ cu regulament aferent sau PUD (in care se va consemna inaltimea la cornisa), pe baza analizei situatiilor distincte, in corelare cu parametri care definesc conditiile concrete de constructibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent, respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistica, asigurarea functionalitatii constructiilor in concordanta cu destinatia lor, analiza impactului asupra capacitatii retelelor edilitare din zona, respectarea cerintelor tehnice de securitate, stabilitate si siguranta in exploatare pentru constructia respectiva si pentru constructiile invecinate).

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

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

12.7.24. 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 imprejurii

12.7.25. 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 parcare/gararea si/sau stationarea autovehiculelor.

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea.

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

12.7.26. 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.

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

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

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

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

12.8. TE - ZONA CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE

CAP. 1 GENERALITATI

12.8.1. Zone si subzone functionale :

TE Zona pentru echipamente tehnico-edilitare cuprinde un ansamblu de lucrari ingineresti menite sa asigure utilitati si servicii edilitare specializate, pentru toate celelalte functiuni de pe teritoriul localitatilor.

12.8.2. Functiune dominanta : TE - Asigurarea cu utilitati si servicii edilitare (constructii tehnologice speciale pentru productie si conversie specifica, amplasate in general pe parcele situate in afara spatiului public si constructii liniare pentru transport si distributie, amplasate in general in spatiul public), **privind alimentarea cu energie electrica-telecomunicatii, alimentarea cu apa, canalizare, alimentarea cu gaze**, a localitatilor comunei.

12.8.3. Functiuni complementare admise :

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

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

12.8.4. Utilizari permise :

Utilizarile permise pentru terenurile si constructiile din zona functionala **TE** sunt cele specifice zonei functionale respective, pentru care s-a eliberat Autorizatia de Mediu (AM), precum si utilizarile specifice functiunilor complementare admise.

12.8.5. Utilizari permise cu conditii :

12.8.5.1. Modificarea volumului sau naturii activitatilor actuale din zona functionala **TE** este permisa si se realizeaza cu conditia obtinerii Acordului de mediu si Autorizatiei de mediu pe baza Studiului de impact asupra mediului.

12.8.5.2. 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.

12.8.5.3. 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.

12.8.5.4. 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.

12.8.6. Interdictii temporare de construire :

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

- **modul de schimbare a parametrilor urbanistici** (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.**

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

12.8.7. Interdictii permanente de construire :

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

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

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

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

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

12.8.9. 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**.

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

Toate constructiile si amenajarile amplasate in zona de protectie a drumurilor publice vor respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice. Prin amplasare si functionare ele nu vor afecta buna desfasurare a circulatiei rutiere si pietonale pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

12.8.14. Amplasarea fata de aliniament : conform **art. 23** din **RGU** si **art. 6.3.** din **RLU**.

12.8.15. Amplasarea in interiorul parcelei : conform **art. 24** din **RGU** si **art. 6.4.** din **RLU**.

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

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

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

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

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

Echiparea edilitara a teritoriului localitatilor in sistem individual reprezinta asigurarea utilitatilor si serviciilor edilitare prin constructii si instalatii realizate si exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

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 (distanța minima de 30 m între fantani si fose septice, etc.), precum si prevederile Codului Civil (art. 610). In aceasta situatie, beneficiarul se va obliga ca in momentul realizarii 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.

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

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

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

12.8.21. 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.

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

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

12.8.24. 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 imprejuriri

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

12.8.26. 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.

12.8.27. Imprejuriri : conform art. 35 din RGU si art. 10.2. din RLU.

12.9. CR - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE**CAP. 1 GENERALITATI****12.9.1. Zone si subzone functionale :**

CR Cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente

12.9.2. Functiune dominanta : **CR** - Subzona cailor de comunicatie rutiera, constructii aferente - cuprinde toate constructiile si amenajarile destinate asigurarii circulatiei autovehiculelor si pietonilor pe teritoriul localitatilor si in afara acestora, pentru transportul de marfuri si calatori pe teritoriul comunei si in afara acesteia, parcare si stationare autovehicule, accese auto la toate obiectivele, pentru circulatia pietonala curenta pe teritoriul localitatilor si in afara acestora, accese pietonale pe parcele, activitati civice, activitati comerciale.

12.9.3. Functiuni complementare admise :

Alimentarea cu energie electrica (reseaua de transport si iluminat stradal), aprovizionare cu carburanti, activitati privind salubritatea urbana, functiunea ecologica (spatii verzi aferente si de protectie), canalizare pluviala.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR**12.9.4. 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), drumurilor deschise circulatiei publice sau inchise circulatiei publice, drumurilor de interes judetean si drumurilor 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 si stationare, plantatii rutiere, indicatoare de semnalizare rutiera si alte dotari pentru siguranta circulatiei, cladiri de serviciu si alte constructii si amenajari sau instalatii destinate apararii, exploatarei si intretinerii drumurilor, inclusiv functiunile complementare admise.

12.9.5. Utilizari permise cu conditii :

In zonele cu valoare peisagistica si in zonele naturale protejate, in conditiile **art. 4.6.** din **RLU**.

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.

In zona de protectie a echipamentelor tehnico-edilitare, in zona de protectie a malurilor si albiilor minore ale cursurilor de apa, precum si a lucrarilor hidrotehnice, conform prevederilor H.G. nr. 101/1997, in conditiile obtinerii avizelor conforme prevazute de legislatia in vigoare.

12.9.6. 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 altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament) care sa stabileasca implicatiile urbanistice si reglementarile de interventie, modul de amplasare, conditiile specifice de organizare, impactul asupra mediului, pentru fiecare situatie in parte.

12.9.7. Interdictii permanente de construire :

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

In zonele expuse la riscuri tehnologice, conform **art. 5.2.** din **RLU**.

In zonele pe care este instituita servitutea de utilitate publica, conform **art. 5.3.** din **RLU**.

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

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii****12.9.9. Amplasarea fata de drumurile publice :** conform **art. 18** din **RGU** si **art. 6.2** din **RLU**.

Toate lucrarile din zona drumurilor publice sau deschise circulatiei publice se autorizeaza numai cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice de constructie si exploatare.

12.9.14. Amplasarea fata de aliniament : conform art. 23 din RGU. si art. 6.3. din RLU.

12.9.15. Amplasarea in interiorul parcelei : conform art. 24 din RGU si art. 6.4. din RLU.

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

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

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**.

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

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

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

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

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

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

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

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

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

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

Pe fiecare parcela din zona functionala **CR** este obligatorie amenajarea unor suprafete plantate cu rol estetic, de agrementare, sau/si de protectie a activitatilor din zonele invecinate impotriva nocivitatilor (pe limitele interioare ale parcelei).

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

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**).

12.9.27. Imprejurii : conform art. 35 din RGU si art. 10.2. din RLU.

Intocmit

Arh. Luchian NITESCU