

I. DISPOZITII GENERALE

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

1.1. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (RLU) aferent PLANULUI URBANISTIC GENERAL (PUG) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, reguli de amplasare, realizare si utilizare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora, pe intreg teritoriul intravilan si extravilan al localitatilor comunei **CORNESTI**.

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

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

1.4. Daca prevederile altor documentatii de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale - PUZ sau Planuri Urbanistice de Detaliu - PUD), pentru una sau mai multe parti componente ale localitatilor Comunei **CORNESTI**, 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 CORNESTI, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.**

Orice alta documentatie de urbanism (PUZ, PUD) care modifica prevederile prezentului regulament, va contine piesele desenate modificatoare ale UTR, precum si un capitol distinct in regulamentul aferent, piesa scrisa continand toate reglementarile noi care le modifica pe cele din documentatia initiala.

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

Hotararea Consiliului Local privind aprobarea PUZ sau PUD va contine descrierea explicita a modificarilor aduse documentatiei de urbanism aprobate initial.

2. BAZA LEGALA A RLU

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

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

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

■ Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul - republicata ;
■ Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii - republicata ;
■ Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, aprobate prin Ordinul Ministerului Dezvoltarii Regionale si Locuintei nr. 839 / 12.10.2009 .
■ Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile ulterioare ;
■ Legea nr. 286 / 06.07.2006 (modificarea si completarea Legii administratiei publice locale nr. 215 / 2001)

■ PATN – sectiunile :

- I RETELE DE TRANSPORT, aprobata prin Legea nr. 363/2006

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

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

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

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

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

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

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

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

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

■ OUG nr. 43 / 1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare ;
■ OUG nr. 7 / 30.01.2010 pentru modificarea și completarea OUG nr. 43 / 1997 privind regimul drumurilor ;

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum-mediului înconjurător ;
 - Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor ;
 - Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice ;
 - Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stălpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale ;
 - Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 48 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind amplasarea și exploatarea balastierelor din zona drumurilor și a podurilor ;
 - Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane ;
 - Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile rurale ;
-
- Legea nr. 422 / 18.06.2001, republicată, privind protejarea monumentelor istorice ;
 - Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2314 / 2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute ;
 - Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2361 / 2010 pentru modificarea anexei nr. 1 la OMCC nr. 2314 / 2004 privind aprobarea Listei mon. istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute ;
-
- HG nr. 2151 / 2004 privind instituirea regimului de arie naturală protejată pentru noi zone ;
 - OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice ;
 - Legea nr. 49 din 7 aprilie 2011 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice ;
 - Ordinul MMDD Nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România ;
 - Ordinul MMP Nr. 2387/2011 pentru modificarea Ordinului MMDD Nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România ;
 - HG nr. 1284 / 2007 privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România ;
 - HG nr. 971 / 2011 pentru modificarea și completarea Hotărârii Guvernului nr. 1284 / 2007 privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România .
 - **Directiva Consiliului Europei 92 / 43 / EEC din 1992 referitoare la conservarea habitatelor naturale și a florei și faunei sălbatice (Directiva "HABITATE")**
 - **Directiva 2009 / 147 / CE a Parlamentului European și a Consiliului, din 2009, privind conservarea păsărilor sălbatice (Directiva "PASARI")**
-
- Legea nr. 46 / 2008 privind aprobarea CODULUI SILVIC ;
 - Legea nr. 287 / 17.07.2009 privind CODUL CIVIL cu modificările aduse prin Legea nr. 71 / 2011 ;
 - "NORMĂ TEHNICĂ privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice", aprobat prin Ordinul ANRE 4/2007 și modificat prin Ordinul 49/2007 al ANRE ;
 - "NORME ȘI PRESCRIPTII TEHNICE ACTUALIZATE, specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului Național de Transport al Titeiului, Gazolinei, Condensatului și Etanului", aprobate prin Ordinul ANRM nr. 196 / 10.10.2006 ;
 - "NORMATIV DEPARTAMENTAL pentru stabilirea distanțelor, din punct de vedere al prevenirii incendiilor, dintre obiectivele componente ale instalațiilor tehnologice din industria extractivă de petrol și gaze" aprobat prin Ordinul MMPG nr. 278/1986 ;
 - LEGEA PETROLULUI nr. 238/2004 ;

- Ordinului comun MEC / MTCT / MAI nr. 47 / 1203 / 509 din 21.07.2003 ;
- LEGEA energiei electrice si a gazelor naturale Nr. 123 / 2012 ;
- "NORME TEHNICE pentru proiectarea si executia conductelor de alimentare din amonte si de transport gaze naturale" aprobate cu Decizia ANRGN nr. 1220/2006, modificate si completate prin O. ANRE nr. 110/2013 ;
- "NORME TEHNICE pentru proiectarea si executia conductelor de transport gaze naturale", aprobate prin Ordinul presedintelui ANREE nr. 118/2013
- "NORMA TEHNICA pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale - NTPEE-2008 din 05.02.2009" aprobata prin O. nr. 5 / 2009 al Autoritatii Nationale de Reglementare in Domeniul Energiei
- Legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului.

PRINCIPALELE SURSE DE DOCUMENTARE

- PUG si RLU, documentatii elaborate de SC PROIECT DAMBOVITA SA -Targoviste, in perioada 1999-2002 si aprobate prin Hotararea Consiliului Local nr. **16 / 26.05.2005** ;
- Planuri Urbanistice Zonale elaborate si aprobate anterior ;
- Studii de fezabilitate si alte proiecte elaborate anterior , privind infrastructura tehnico-edilitara, reabilitari de drumuri si strazi, lucrari hidrotehnice, alte obiective de investitii ;
- PATJ DAMBOVITA - 1998-2003, documentatii elaborate de SC PROIECT DAMBOVITA SA - Targoviste ;
- STUDIILE PRELIMINARE PENTRU PATJ DAMBOVITA, documentatii elaborate in Decembrie 2013 ;
- Strategia de dezvoltare economico-sociala a comunei CORNESTI pentru perioada 2008-2013 ;
- Dictionar istoric al judetului Dambovita (Elaborat de un colectiv condus de prof. dr. Nicolae Stoicescu si prof. dr. Mihai Oproiu - Institutul de istorie "N. Iorga" si Muzeul Judetean Dambovita)-1983 ;
- Lista monumentelor istorice de pe teritoriul comunei CORNESTI, judetul Dambovita - extras LMI 2010 ;
- Lista siturilor arheologice de pe teritoriul comunei CORNESTI, judetul Dambovita - extras RAN 2010 ;
- Date statistice – Recensamantul populatiei si al locuintelor - 2011 (Directia Judeteana de Statistica - Dambovita) ;
- Studiile de fundamentare pe domenii specifice, elaborate anterior sau concomitent :
 - 1 - Studiu topografic (privind intocmire plan topografic de baza) - 2013 elaborat de SC "ARCHITECTURE" SRL - Targoviste ;
 - 2 - Studiu privind probleme geotehnice si hidro-geologice, Riscuri naturale si antropice - 2014 elaborat de SC "ROCKWARE UTILITIES" SRL - Bucuresti (autor - dr. ing. geolog Mihai-Alexandru Samoila) ;
 - 3 - Studiu istoric general (Patrimoniul cultural protejat) - 2014 elaborat de SC "DOCT" SRL - Targoviste (autor - arh. Doina Petrescu, specialist atestat monumente istorice) ;
 - 4 - Studiu de identificare si evaluare a paisajului natural si antropic - 2014 elaborat de SC "DOCT" SRL - Targoviste (autor - arh. Doina Petrescu, specialist atestat) ;
- Alte date si informatii furnizate de serviciile de specialitate din cadrul Primariei CORNESTI, cerinte si optiuni ale comunitatii locale, legate de dezvoltarea urbanistica a localitatilor comunei ;

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

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

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

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

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

- Alte trupuri apartinatoare :

T1a (activitati de tip TE - Sursa si gospodaria de apa)

T1b (activitati de tip TE - Sursa de apa) ;

T1c (activitati de tip TE - amplasament propus Statie de epurare Cornesti)

T1d (activitati de tip A - Anexe Ferma piscicola)

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

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

● **T4 - Sat BUJOREANCA** (trupul principal al satului)

- Alte trupuri apartinatoare :

T4a (activitati de tip L - locuinte si functiuni complementare, PUZ aprobat anterior)

T4b (activitati de tip L - locuinte si functiuni complementare)

T4c (activitati de tip L si IS - locuinte si functiuni complementare + Complex turistic si de agrement, PUZ aprobat)

T4d (activitati de tip A - activitati agricole)

T4e (activitati de tip A - activitati agricole)

T4f (activitati de tip TE)

T4g (activitati de tip TE - amplasament propus Statie de epurare Bujoreanca)

T4h (activitati de tip A - ferma pui de carne, PUZ aprobat)

● **T5 - Sat CRIVATU** (trupul principal al satului)

- Alte trupuri apartinatoare :

T5a (activitati de tip TE - amplasament propus Statie de epurare Crivatu)

● **T6 - Sat UNGURENI** (trupul principal al satului)

● **T7 - Sat CRISTEASCA** (trupul principal al satului)

- Alte trupuri apartinatoare :

T7a (activitati de tip A - ferma zootehnica, PUZ aprobat)

● **T8 - Sat POSTARNACU** (trupul principal al satului)

- Alte trupuri apartinatoare :

T8a (activitati de tip GC - Cimitir)

T8b (activitati de tip TE - releu GSM)

● **T9 - Sat FRASINU** (trupul principal al satului)

● **T10 - Sat IBRIANU** (trupul principal al satului)

- Alte trupuri apartinatoare :

T10a (activitati de tip TE - amplasament propus Statie de epurare Ibrianu))

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

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

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

3.4. Teritoriul intravilan al Comunei CORNESTI a fost impartit in **10 unitati teritoriale de referinta principale (UTR)**, aferente fiecareia dintre localitati, iar acestea la randul lor au fost impartite in alte subunitati de referinta, structurate dupa specificul activitatii dominante astfel :

UTR 1 - Satul CORNESTI - resedinta de comuna :

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

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

UTR 1C - zona unitatilor agricole si/sau industriale de productie, depozitare si transport ;

UTR 1E - zona verde pentru agrement si sport ;

UTR 2 - Satul HODARASTI :

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

UTR 2B - zona pentru institutii publice si servicii de interes general ;

UTR 3 - Satul CATUNU :

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

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

UTR 3C - zona unitatilor agricole si/sau industriale de productie, depozitare si transport ;

UTR 3D - padure de agrement ;

UTR 3E - zona verde pentru agrement si sport ;

UTR 4 - Satul BUJOREANCA :

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

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

UTR 4C - zona unitatilor agricole si/sau industriale de productie, depozitare si transport ;

UTR 5 - Satul CRIVATU :

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

UTR 5B - zona pentru institutii publice si servicii de interes general ;

UTR 5C - zona unitatilor agricole si/sau industriale de productie, depozitare si transport ;

UTR 6 - Satul UNGURENI :

UTR 6A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare ;

UTR 6B - zona pentru institutii publice si servicii de interes general ;

UTR 7 - Satul CRISTEASCA :

UTR 7A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare ;

UTR 7B - zona pentru institutii publice si servicii de interes general ;

UTR 8 - Satul POSTARNACU :

UTR 8A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare ;

UTR 8B - zona centrala, zona pentru institutii publice si servicii de interes general ;

UTR 8C - zona unitatilor agricole si/sau industriale de productie, depozitare si transport ;

UTR 9 - Satul FRASINU :

UTR 9A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare ;

UTR 9B - zona pentru institutii publice si servicii de interes general ;

UTR 9E - zona verde pentru agrement si sport ;

UTR 10 - Satul IBRIANU :

UTR 10A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare ;

UTR 10B - zona pentru institutii publice si servicii de interes general ;

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

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

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

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

Organizarea pe TRUPURI si pe UTR-uri, pe ZONE si SUBZONE FUNCTIONALE, precum si configuratia teritoriului intravilan propus - 2014, propunerile si reglementarile urbanistice, structura functionala propusa, pentru fiecare localitate, sunt prezentate in Plansa nr. 3 - "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE".

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art. 3 din **Regulamentul general de urbanism**; 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 minime de ocupare a terenului si a obtinerii Acordului de mediu, in conditiile **legislatiei privind protectia mediului**.

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

■ **Utilizari interzise :**

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

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

■ **Utilizari permise :**

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

■ **Utilizari permise cu conditii :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

În ceea ce privește: regimul de folosire a apelor și albiilor, regimul de servituti și expropriere, gospodărirea apelor (cunoașterea resurselor de apă, protecția albiilor minore, a malurilor și a lucrărilor de gospodărire a apelor), regimul lucrărilor care se construiesc pe ape sau care au legătura cu apele, apărarea împotriva inundațiilor, fenomenelor meteorologice periculoase și accidentelor la construcțiile hidrotehnice, lățimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale și de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor, canalelor, barajelor, și a altor lucrări hidrotehnice (institute pentru asigurarea accesului la cursurile de apă și la lucrările hidrotehnice, în scopul menținerii integrității albiilor minore și pentru efectuarea intervențiilor operative în situații excepționale) - se vor respecta cu strictețe prevederile **Legii apelor nr. 107 / 1996 cu modificările și completările ulterioare conform Legii nr. 310 / 28.06.2004**.

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

"CAP. 4

Mărirea zonei de protecție sanitară cu regim sever pentru captările din surse de suprafață și pentru lacurile și nămolurile terapeutice

ART. 17

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

- a) 100 m, pe direcția amonte de priză.
- b) 25 m, pe direcția aval de ultimele lucrări componente ale prizei;
- c) 25 m lateral, de o parte și de alta a prizei.

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

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

- a) 100 m radial, pe apă, față de locul în care este situat punctul de captare;
- b) 25 m radial, pe malul unde este situată priza.

(4) Pentru lacurile și nămolurile terapeutice zona de protecție sanitară cu regim sever cuprinde toată suprafața apei lacului, iar pe mal are 5 m lățime în jurul lacului."

4.6. Autorizarea executării construcțiilor si amenajărilor in zonele cu valoare peisagistica si in zonele naturale protejate se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 8 din Regulamentul general de urbanism

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

Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Mediului si Schimbarilor Climatice.

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

■ ZONE CU ELEMENTE NATURALE VALOROASE DE INTERES LOCAL, NECESAR A FI PROTEJATE

ZONELE NATURALE CU VALOARE ECOLOGICA SI PEISAGISTICA NECESAR A FI PROTEJATE SI REGLEMENTARILE SPECIFICE RECOMANDATE PRIN STUDIUL DE PEISAJ :

- PADUREA DE PE DEALUL FRASIN
 - ZONELE CU PEISAJ SPECIFIC DE ZAVOI SI LUNCA DE PE CURSURILE DE APA IALOMITA SI CRICOV
 - ZONELE CU PEISAJ NATURAL SPECIFIC BALTIOR (FLORA SI FAUNA BOGATA)
- BAZINELE PISCICOLE DE LA CORNESTI SI OCHIUL BOULUI**

Toate aceste elemente de peisaj trebuiesc pastrate si protejate in ansamblul si individualitatea lor, urmarindu-se :

- protectia cursurilor de apa cu regim permanent, si a oglinzilor de apa - interdictie de construire in **zona de protectie** delimitată conform **Legii Apelor** completată cu **Legea 112/2006, Anexa 2 (5 m pentru cursuri de apa cu latimea sub 10 m; 15 m pentru cursuri de apa cu latimea 10 m - 50 m; 20 m pentru cursuri de apa cu latima peste 51 m; zona de protectie se masoara de la limita albiei minore)** ;
- impiedicarea poluarii cursurilor de apa si a baltilor;
- protejarea si amenajarea malurilor cursurilor de apa impotriva eroziunii;
- protejarea vegetatiei mature a curtilor si gradinilor existente;
- pastrarea regimului de inaltime predominant parter in zonele adiacente cursurilor si oglinzilor de apa pa o raza de 500 m; utilizarea materialelor de constructie traditionale, stabilirea unei unitatii cromatice si a materialelor de finisaj armonios integrate peisajului natural (predominant invelitori din tabla zincata si zugravealea in alb);

- pastrarea elementelor traditionale de compunere a peisajului (garduri de uluca din lemn, aliniamente de pomi fructiferi, tei si ploi, alei inierbate).

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

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

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

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

■ **Utilizari permise :**

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

■ **Utilizari permise cu conditii :**

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

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

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

■ **Utilizari interzise :**

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

Pe teritoriul comunei **CORNESTI** au fost identificate o serie de **constructii cu valoare istorica si arhitecturala**, din care - **monumente istorice, situri arheologice** dar și zone cu vestigii arheologice.

- **MONUMENTE ISTORICE si SITURI ARHEOLOGICE clasate in LMI-2010 si/sau in RAN-2010** prezentate in **Anexele nr. 5a, 5b, 5c din Volumul 1 - Memoriu general PUG si in Plansa nr. 3.**

MONUMENTE ISTORICE SI SITURI ARHEOLOGICE

ZONELE DE PROTECTIE SI REGLEMENTARILE SPECIFICE STABILITE PRIN STUDIUL ISTORIC :

1. SATUL BUJOREANCA

1. Pentru **siturile arheologice de la Bujoreanca**, se propune continuarea cercetării și delimitarea de către specialiștii C.N.M.C.D. a perimetrului în coordonate Stereo 70.

Zp1 Zp2 – zonele de protecție ale siturilor arheologice :

DB-I-s-B-16981 - Așezare "Între garle" ; DB-I-s-B-16982 - Așezare "Sere"

Delimitarea s-a făcut pe limite cadastrale conform Planșa 2.1 din Studiul istoric.

Reglementări pentru zona din extravilan

Funcțiuni admise: culturi agricole care nu depășesc adâncimea de săpare a pământului de 25 – 30 cm și nu necesită deplasarea de utilaj greu ; amenajări de semnalizare și punere în valoare a monumentului ; cercetarea arheologică ;

Funcțiuni interzise: orice tip de activități care implică construire de clădiri sau anexe ;

Interdicție temporară de construire: până la descărcarea de sarcină arheologică a zonei ;

Reglementări pentru zona din intravilan

Funcțiuni admise: locuire și anexe, activități agricole (ferme) și industriale, funcțiuni complementare, circulație carosabilă și pietonală, echipamente edilitare; plantații de protecție și ambientale, cercetare arheologică ;

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

2. SATUL CĂTUNU

1. Pentru **Biserica "Sf. Ștefan"** - sunt admise și necesare lucrări de reparații la învelitoare și de combatere a igrasiei la pereți, precum și măsuri de consolidare a întregii clădiri. Biserica are un amplasament deosebit de frumos, pe malul stâng al râului Ialomița, constituindu-se și în reper peisagistic important.

2. Pentru **siturile arheologice de la Cățunu**, se propune continuarea cercetării și delimitarea de către specialiștii C.N.M.C.D. a perimetrului în coordonate Stereo 70.

Zp15 – zona de protecție a monumentului **DB-II-m-B-17404 - Biserica "Sf. Ștefan" ("Sf. Nicolae")**

Delimitarea s-a făcut pe limite cadastrale conform Planșa 2.1 din Studiul istoric.

Funcțiuni admise: instituții, comerț, locuire și anexe ale locuinței, spații plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție, circulație carosabilă și pietonală, rețele edilitare;

Funcțiuni interzise: activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, ateliere, depozite de orice tip și dimensiune, construcții provizorii de tip chioșc;

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

- Regim maxim de înălțime : P+1, h cornișă maxim 6,00 m, h maxim coamă 8,00 m.
- Module volumetrice maxime: 10 x 18
- POT maxim : 30 % ; CUT maxim = 0,6 ; Nr. niv. = 2
- Acoperișurile : în patru ape
- Învelitoare : tablă de zinc sau țiglă ceramică (olane).
- Se recomandă volumetria caracteristică zonei, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele din Anexa 5c).
- Se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie; se recomandă utilizarea materialelor naturale;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb.

Zp3 Zp4 Zp5 – zonele de protecție ale siturilor arheologice :

DB-I-s-B-16996 - Situl arheologic de la Cățunu, punct "Islaz" ; DB-I-s-B-16997 - Așezare "Movilița" ;

DB-I-s-A-16998 - Situl arheologic de la Cățunu, punct "Viișoara" ;

Delimitarea s-a făcut pe limite cadastrale conform Planșa 2.1 și 2.3 din Studiul istoric.

Reglementări pentru zona din extravilan

Funcțiuni admise: culturi agricole care nu depășesc adâncimea de săpare a pământului de 25 – 30 cm și nu necesită deplasarea de utilaj greu ; amenajări de semnalizare și punere în valoare a monumentului ; cercetarea arheologică ;

Funcțiuni interzise: orice tip de activități care implică construire de clădiri sau anexe ;

Interdicție temporară de construire: până la descărcarea de sarcină arheologică a zonei ;

Reglementări pentru zona din intravilan

Funcțiuni admise: locuire și anexe, activități agricole (ferme) și industriale nepoluante, funcțiuni complementare, circulație carosabilă și pietonală, echipamente edilitare; plantații de protecție și ambientale, cercetare arheologică ;

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

3. SATUL CORNEȘTI

1. Pentru **Biserica "Sfinții Împărați Constantin și Elena"** - sunt admise și necesare lucrări de cercetare arheologică, de restaurare, precum și măsuri de consolidare a întregii clădiri. Biserica are un amplasament deosebit de frumos, pe malul pârâului Cristeașca, constituindu-se și în reper peisagistic important. Este totodată ultima clădire rămasă din vechea curte a boierilor Cornești.

2. Pentru **siturile arheologice de la Cornești**, se propune continuarea cercetării și delimitarea de către specialiștii C.N.M.C.D. a perimetrului în coordonate Stereo 70.

Zp16 – zona de protecție a monumentului **DB-II-m-B-17438 - Biserica "Sfinții Împărați Constantin și Elena"**

Delimitarea s-a făcut pe limite cadastrale conform Planșa 2.4 din Studiul istoric.

Funcțiuni admise: locuire și anexe ale locuinței, mici activități meșteșugărești, spații plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție, circulație carosabilă și pietonală, echipamente edilitare;

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

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

- Regim maxim de înălțime : P, h cornișă maxim 3,00 m, h maxim coamă 5,00 m.

- Module volumetrice maxime : 8 x 10

- POT maxim : 20 % ; CUT maxim = 0,2 ; Nr. niv. = 1

- Acoperișurile : în patru ape

- Învelitoare : tablă de zinc (culoare gri mat).

- Se recomandă volumetria caracteristică zonei, existența unui element de tip cerdac sau foișor, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele din Anexa 5c).

- Se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie; se recomandă utilizarea materialelor naturale (lemn sau lemn stratificat);

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

- Se interzice divizarea parcelelor.

Se recomandă clasarea monumentului lui Nicolae Alexandrescu, realizat de arh. Dimitrie Berindey, aflat în curtea bisericii.

Zp6 Zp7 – zonele de protecție ale siturilor arheologice :

DB-I-s-B-17014 - Așezare "Între gârle" ;

DB-I-s-B-17015 - Ruinele curții boierești de la Cornești "Siliștea Cornești"

Delimitarea s-a făcut pe limite cadastrale conform Planșa 2.4 din Studiul istoric.

Reglementări pentru zona din extravilan

Funcțiuni admise: culturi agricole care nu depășesc adâncimea de săpare a pământului de 25 – 30 cm și nu necesită deplasarea de utilaj greu ; amenajări de semnalizare și punere în valoare a monumentului ; cercetarea arheologică ;

Funcțiuni interzise: orice tip de activități care implică construire de clădiri sau anexe ;

Interdicție temporară de construire: până la descărcarea de sarcină arheologică a zonei ;

Reglementări pentru zona din intravilan

Funcțiuni admise: locuire și anexe, activități agricole (ferme) și industriale nepoluante, funcțiuni complementare, circulație carosabilă și pietonală, echipamente edilitare; plantații de protecție și ambientale, cercetare arheologică ;

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

4. SATUL CRISTEASCA

1. Pentru **Biserica "Sf. Evanghelist Ioan" și "Sf. Grigore"** - sunt admise și necesare lucrări de cercetare arheologică, de consolidare și restaurare a clădirii.

Zp17 – zona de protecție a monumentului **DB-II-m-B-17445 - Biserica "Sf. Evanghelist Ioan" și "Sf. Grigore"**

Delimitarea s-a făcut pe limite cadastrale conform Planșa 2.6 din Studiul istoric.

Funcțiuni admise: locuire și anexe ale locuinței, spații plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție, circulație carosabilă și pietonală, rețele edilitare;

Funcțiuni interzise: instituții, comerț, servicii, activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, ateliere, depozite de orice tip și dimensiune, construcții provizorii de tip chioșc ;

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

- Regim maxim de înălțime : P, h cornișă maxim 3,00 m, h maxim coamă 5,00 m.
- Module volumetrice maxime: 8 x 12
- POT maxim : 20 % ; CUT maxim = 0,2 ; Nr. niv. = 1
- Acoperișurile : în patru ape
- Învelitoare : material lemnos, tablă de zinc (culoare gri mat).
- Se recomandă volumetria caracteristică zonei, existența unui element de tip cerdac sau foișor, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele din Anexa 5c).
- Se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie; se va utiliza exclusiv lemn sau lemn stratificat ;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb.
- Se interzice divizarea parcelor.

5. SATUL CRIVĂȚU

1. Pentru **situl arheologic de la Crivățu**, se propune continuarea cercetării și delimitarea de către specialiștii C.N.M.C.D. a perimetrului în coordonate Stereo 70.

Zp8 – zona de protecție a sitului arheologic **DB-I-s-B-17022 - Așezare "Malu Roșu"**

Delimitarea s-a făcut pe limite cadastrale conform Planșa 2.3 din Studiul istoric.

Reglementări pentru zona din extravilan

Funcțiuni admise: culturi agricole care nu depășesc adâncimea de săpare a pământului de 25 – 30 cm și nu necesită deplasarea de utilaj greu ; amenajări de semnalizare și punere în valoare a monumentului ; cercetarea arheologică ;

Funcțiuni interzise: orice tip de activități care implică construire de clădiri sau anexe ;

Interdicție temporară de construire: până la descărcarea de sarcină arheologică a zonei ;

6. SATUL FRASINU

1. Pentru **Biserica "Sf. Haralambie" și "Adormirea Maicii Domnului"** - sunt admise și necesare lucrări de cercetare arheologică, de consolidare și restaurare a clădirii.

2. Pentru **siturile arheologice de la Frasinu**, se propune continuarea cercetării și delimitarea de către specialiștii C.N.M.C.D. a perimetrului în coordonate Stereo 70.

Zp18 – zona de protecție a monumentului

DB-II-m-B-17492 - Biserica "Sf. Haralambie" și "Adormirea Maicii Domnului"

Delimitarea s-a făcut pe limite cadastrale conform Planșa 2.5 din Studiul istoric.

Funcțiuni admise: instituții, comerț, locuire și anexe ale locuinței, spații plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție, circulație carosabilă și pietonală, echipamente edilitare;

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

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

- Regim maxim de înălțime : P, h cornișă maxim 3,00 m, h maxim coamă 5,00 m.
- Module volumetrice maxime: 8 x 12
- POT maxim : 20 % ; CUT maxim = 0,2 ; Nr. niv. = 1
- Acoperișurile : în patru ape
- Învelitoare : tablă de zinc (culoare gri mat)
- Se recomandă volumetria caracteristică zonei, existența unui element de tip cerdac sau foișor, raportul plin gol specific.
- Se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie; se va utiliza exclusiv lemn sau lemn stratificat ;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb.
- Se interzice divizarea parcelor.

Zp10 Zp11 Zp12 – zonele de protecție ale siturilor arheologice :

DB-I-s-A-17043 - Așezare "Totă" ; DB-I-s-B-17044 - Așezare "Izlazul bisericii" ;

DB-I-s-B-17045 - Situl arheologic de la Frasinu, punct "Intre ziduri" ;

Delimitarea s-a făcut pe limite cadastrale conform Planșa 2.5 și Planșa 3 din Studiul istoric.

Reglementări pentru zona din extravilan

Funcțiuni admise: culturi agricole care nu depășesc adâncimea de săpare a pământului de 25 – 30 cm și nu necesită deplasarea de utilaj greu ; amenajări de semnalizare și punere în valoare a monumentului ; cercetarea arheologică ;

Funcțiuni interzise: orice tip de activități care implică construire de clădiri sau anexe ;

Interdicție temporară de construire: până la descărcarea de sarcină arheologică a zonei ;

Reglementări pentru zona din intravilan

Funcțiuni admise: locuire și anexe, activități agricole (ferme) și industriale, funcțiuni complementare, circulație carosabilă și pietonală, echipamente edilitare; plantații de protecție și ambientale, cercetare arheologică ;

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

7. SATUL HODĂRĂȘTI

1. Pentru Biserica "Adormirea Maicii Domnului" - **datorită amplelor modificări la care a fost și este supusă biserica, se propune declasarea acesteia, datorită pierderii esențiale de substanță autentică și valori reduse;** până la rezolvarea acestei situații, sau în situația în care nu va fi admisă declasarea: sunt admise și necesare lucrări de consolidare și restaurare – revenire la forma inițială, precedate de cercetare arheologică și de arhitectură, reparații la învelitoare și de combatere a igrasiei la pereți, precum și măsuri de restaurare a picturii.

Zp19 – zona de protecție a monumentului **DB-II-m-B-17533 - "Adormirea Maicii Domnului"**

Delimitarea s-a făcut pe limite cadastrale conform Planșa 2.2 din Studiul istoric.

Funcțiuni admise: locuire și anexe ale locuinței, mici activități meșteșugărești, spații plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție, circulație carosabilă și pietonală, rețele edilitare;

Funcțiuni interzise: instituții, comerț, servicii în unități mari, activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, construcții provizorii de tip chioșc;

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

- Regim maxim de înălțime : P+M, h cornișă maxim 4,00 m, h maxim coamă 6,00 m.

- Module volumetrice maxime: 10 x 12

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

- Acoperișurile : în patru ape

- Învelitoare : tablă de zinc (culoare gri mat).

- Se recomandă volumetria caracteristică zonei, existența unui element de tip cerdac sau foișor, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele din Anexa 5c).

- Se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie; se va utiliza exclusiv lemn sau lemn stratificat ;

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

- Se interzice divizarea parcelelor.

8. SATUL IBRIANU

1. Pentru **siturile arheologice de la Ibrianu**, se propune continuarea cercetării și delimitarea de către specialiștii C.N.M.C.D. a perimetrului în coordonate Stereo 70.

Zp13 Zp14 – zonele de protecție ale siturilor arheologice :

DB-I-s-B-17058 - Situl arheologic de la Ibrianu, punct "Movila Cornească" ; DB-I-s-B-17059 - Situl arheologic de la Ibrianu, punct "SMA Ibrianu"

Delimitarea s-a făcut pe limite cadastrale conform Planșa 3 din Studiul istoric.

Reglementări pentru zona din extravilan

Funcțiuni admise: culturi agricole care nu depășesc adâncimea de săpare a pământului de 25 – 30 cm și nu necesită deplasarea de utilaj greu ; amenajări de semnalizare și punere în valoare a monumentului ; cercetarea arheologică ;

Funcțiuni interzise: orice tip de activități care implică construire de clădiri sau anexe ;

Interdicție temporară de construire: până la descărcarea de sarcină arheologică a zonei ;

Reglementări pentru zona din intravilan

Funcțiuni admise: locuire și anexe, activități agricole (ferme) și industriale, funcțiuni complementare, circulație carosabilă și pietonală, echipamente edilitare; plantații de protecție și ambientale, cercetare arheologică ;

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

BAZA LEGALA :

■ **LEGEA nr. 422 / 18.06.2001, republicata, privind protejarea monumentelor istorice ;**

TITLUL I

Dispoziții generale

ART. 2

- (1) Monumentele istorice fac parte integrantă din patrimoniul cultural național și sunt protejate prin lege.
- (2) Activitățile și măsurile de protejare a monumentelor istorice se realizează în interes public. În condițiile prezentei legi intervențiile asupra monumentelor istorice pot constitui cauză de utilitate publică.
- (3) În sensul prezentei legi, prin protejare se înțelege ansamblul de măsuri cu caracter științific, juridic, administrativ, financiar, fiscal și tehnic menite să asigure identificarea, cercetarea, inventarierea, clasarea, evidența, conservarea, inclusiv paza și întreținerea, consolidarea, restaurarea, punerea în valoare a monumentelor istorice și integrarea lor social-economică și culturală în viața colectivităților locale.
- (4) Pentru protejarea monumentelor istorice se stabilesc prin lege măsuri stimulative cu caracter economic sau de altă natură.
- (5) Asupra monumentelor istorice se pot aplica servituți de utilitate publică instituite potrivit legii.

ART. 3

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

- a) monument - construcție sau parte de construcție, împreună cu instalațiile, componentele artistice, elementele de mobilare interioară sau exterioară care fac parte integrantă din acestea, precum și lucrări artistice comemorative, funerare, de for public, împreună cu terenul aferent delimitat topografic, care constituie mărturii cultural-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic;
- b) ansamblu - grup coerent din punct de vedere cultural, istoric, arhitectural, urbanistic ori muzeistic de construcții urbane sau rurale care împreună cu terenul aferent formează o unitate delimitată topografic ce constituie o mărturie cultural- istorică semnificativă din punct de vedere arhitectural, urbanistic, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic;
- c) sit - teren delimitat topografic cuprinzând acele creații umane în cadru natural care sunt mărturii cultural-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, urbanistic, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific, tehnic sau al peisajului cultural.

TITLUL II

Protejarea monumentelor istorice

CAP. 1

Monumentele istorice

ART. 8

- (1) Monumentele istorice se clasează astfel:
 - a) în grupa A - monumentele istorice de valoare națională și universală;
 - b) în grupa B - monumentele istorice reprezentative pentru patrimoniul cultural local.

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

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

ART. 9

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

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

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

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

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

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

ART. 10

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

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

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

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

ART. 11

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

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

TITLUL VII

Dispoziții tranzitorii și finale

ART. 59

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

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

5.1. Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale previzibile se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 10 din Regulamentul general de urbanism.

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

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele

asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice".

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

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

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

RECOMANDĂRI SPECIFICE ÎN ZONELE CU RISCURI NATURALE

În zonele afectate de fenomene de inundabilitate :

- Se va respecta zona de protecție pentru cursurile și oglinzile de apă impuse de Apele Române.
- Se vor executa lucrări de curățire și regularizare a cursurilor de apă în zonele inundabile.
- Se vor executa lucrări de drenaj pentru zonele de baltire a apelor din precipitații abundente.
- Se vor executa lucrări hidrotehnice pentru limitarea eroziunii malurilor râului Ialomița pr. Crivatu și pr. Cricov.
- Se vor decolmata canalele de irigație-desecare și santurile pluviale din zona.

În zonele afectate de fenomene de instabilitate :

Stabilirea limitei intravilanului se va face pe baza hărților cu zonarea geotehnică și a probabilității de producere a alunecărilor de teren în zonele de versanți ale cursurilor de apă.

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

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

■ Utilizări permise :

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

■ Utilizări permise cu condiții :

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

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

■ **Utilizari interzise :**

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

5.2. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile situate in zone expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de transport petrol, de gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 11 din Regulamentul general de urbanism.

"In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

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

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

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

● **Linii electrice aeriene de medie tensiune (LEA 15 kv - 20 kv) si inalta tensiune (LEA 400 kv), ale caror zone de protectie si zone de siguranta, ce coincid culoarelor de trecere de 24 m / 75 m (conform "Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice" aprobata prin Ordinul 4/2007 al ANRE, modificata si completata prin Ordinul 49/2007 al ANRE), se constituie in servituti de utilitate publica pentru echipamente de interes general si greveaza asupra dreptului de proprietate, limitand posibilitatea de construire pe suprafetele respective .**

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

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

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

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

● **Doua conducte active de transport titei (Ø12 3/4" si Ø14 3/4") Cartojani-Ploiesti si o conducta de transport titei (Ø 10 3/4") Cartojani-Ploiesti aflata in procedura de demontare si recuperare cu instalatiile aferente (prize de potential, robineti de sectionare, aerisiri, bazine retentie, prize potential, traversari supraterane, etc), administrate de SC CONPET SA - Ploiesti, echipamente de interes strategic, ce fac parte din Sistemul National de transport titei, gazolina, condensat si etan si apartin Domeniului public al statului ;**

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

- **Distantele de siguranta** - 10 m de o parte si de alta cand conducta este subterana
- pentru conductele de transport titei :** - 15 m de o parte si de alta cand conducta este supraterana

In zona de siguranta se interzice "efectuarea oricaror lucrari de constructii si montaj, chiar cu caracter provizoriu".

Este obligatorie obtinerea avizului SC CONPET SA - Ploiesti, pentru orice lucrare privind : autorizarea executarii constructiilor, introducerea de terenuri in intravilan, vanzari/cumparari de terenuri sau constructii, extinderi, modernizari (largiri) de drumuri, orice documentatie de urbanism (PUG, PUZ, PUD), etc., aflate sau desfasurate in vecinatatea conductelor si instalatiilor de transport titei, gazolina si fibra optica, conform prevederilor cuprinse in "Norme si Prescriptii Tehnice actualizate, specifice zonelor de protectie si zonelor de siguranta aferente Sistemului National de Transport al Titeiului, Gazolinei, Condensatului si Etanului" aprobate prin Ordinul Agentiei Nationale pentru Resurse Minerale - ANRM nr. 196 / 10.10.2006.

- 2 conducte de transport gaze naturale (Dn 500, 40 bar Coroi-Sinca-Bucuresti si Dn 150, 40 bar Finta-Postarnacu), - SNTGN TRANSGAZ SA – MEDIAS
- Echipamente de alimentare a localitatilor cu gaze naturale, SRMP

Distantele de securitate (interdictie de construi) fata de conductele si instalatiile de alimentare cu gaze naturale vor respecta prevederile cuprinse in LEGEA energiei electrice si a gazelor naturale Nr. 123 / 2012 , in "NORME TEHNICE pentru proiectarea si executia conductelor de alimentare din amonte si de transport gaze naturale" aprobate cu Decizia ANRGN nr. 1220/2006, modificate si completate prin O. ANRE nr. 110/2013, "NORME TEHNICE pentru proiectarea si executia conductelor de transport gaze naturale", aprobate prin Ordinul presedintelui ANREE nr. 118/2013, respectiv in "NORMA TEHNICA pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale - NTPEE-2008 din 05.02.2009" aprobata prin O. nr. 5 / 2009 al Autoritatii Nationale de Reglementare in Domeniul Energiei.

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

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

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

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

■ Utilizari permise :

In zonele expuse la riscuri tehnologice si in zonele de servitute a echipamentelor tehnico-edilitare, evidentiuate in **Planşa 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 exploatarea de suprafata a resurselor minerale, lucrari de marcare si reperare a retelelor de conducte si cabluri, accese pentru interventie rapida in caz de incendii sau explozii, etc.).

■ Utilizari permise cu conditii :

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

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

■ Utilizari interzise :

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

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

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței, ministrului apărării naționale și ministrului de interne."

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

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

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

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

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

În cazul unor investiții ce pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitară, pe care autoritățile publice locale sau investitorul nu le pot acoperi din bugetele lor, iar lucrările nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau din alte surse, **autorizarea executării construcției nu se va face decât după asigurarea surselor de finanțare necesare.**

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

■ Utilizări permise :

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

■ Utilizări permise cu condiții :

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

■ Utilizări interzise :

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

5.5. În privința compatibilității funcțiunilor, autorizarea executării construcțiilor se face, conform prevederilor art. 14 din Regulamentul general de urbanism, cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

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

5.6. Autorizarea executării construcțiilor se face, conform prevederilor art. 15 din RGU, cu condiția ca procentul de ocupare a terenului (POT) să nu depășească limita superioară stabilită în Anexa 2 la RGU.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

■ **Utilizări permise :**

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

■ **Utilizări permise cu condiții :**

Construcțiile cu durată limitată de existență (provizorii).

■ **Utilizări interzise :**

Orice fel de construcții și amenajări, altele decât cele pentru care au fost rezervate terenurile.

III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Conform art. 17 din Regulamentul general de urbanism autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale cu respectarea prevederilor **Anexei nr. 3 din RGU.**

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

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)

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

Însorirea construcțiilor se analizează printr-un studiu specific, care determină pe baza calculelor astronomice părțile umbrite și însorite ale construcțiilor, perioada de însorire de-a lungul zilei în diverse anotimpuri, precum și umbrele purtate ale construcțiilor noi asupra imobilelor învecinate.

Iluminatul natural este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale), precum și de radiațiile solare directe.

Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a boltii cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice.

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

Prin prevederile regulamentului local de urbanism se urmărește respectarea normelor de igienă prin rezolvarea problemelor legate de însorire, iluminat natural, vizibilitate și ventilație.

Durata minimă de însorire cerută de normele sanitare este fie de 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă sau de 2 ore în perioada 21 februarie - 21 octombrie, pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud). Asigurarea duratei de însorire, dependentă de soluțiile urbanistice se face prin orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor.

Dimensiunile elementelor ce determină zona de umbră se stabilesc trigonometric, în funcție de dimensiunile clădirilor (H, I, L) în zilele de referință, pentru latitudinea de 45° nord.

Reducerea vizibilității cerului din interiorul încăperilor (și implicit posibilitățile de însorire ale acestora), se poate compensa, atunci când funcțiunea construcției o cere, prin mărirea dimensiunilor ferestrelor la etajele inferioare.

6.1.3. Necesitățile de însorire și iluminat natural, care determină în general orientarea construcțiilor față de punctele cardinale sunt foarte diferite atât de la un program arhitectural la altul, cât și în cadrul aceluiași program.

În acest sens anexa nr. 3 vine în sprijinul examinării condițiilor în care trebuie făcută autorizarea construcției, prin recomandări de orientare față de punctele cardinale a construcțiilor cu diferite funcțiuni.

6.2. AMPLASAREA FAȚA DE DRUMURILE PUBLICE

Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice se stabilesc conform prevederilor **art. 18 din Regulamentul general de urbanism**, cu respectarea prevederilor **Ordonanței Guvernului nr. 43/1997** privind regimul drumurilor, modificată și completată prin **Ordonanța Guvernului nr. 7/30.01.2010**, precum și a normelor tehnice cuprinse în **Ordinul ministrului transporturilor nr. 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50 / 1998**.

6.2.1.

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

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

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

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor, delimitate conform legii. Prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

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

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

6.2.3. Drumurile de interes national apartin proprietatii publice a statului si cuprind drumurile nationale, care asigura legaturile cu capitala tarii, cu reședințele de județ, cu obiectivele de interes național, între ele, precum și cu țările vecine, și pot fi clasificate ca : a) autostrăzi; b) drumuri expres ; c) drumuri naționale europene (E) ; d) drumuri naționale principale ; e) drumuri naționale secundare .

DRUM NATIONAL :

DN 1 A : Bucuresti - Buftea - Ploiesti - Sacele - DN 1 ;

6.2.4. Drumurile de interes judetean fac parte din proprietatea publică a județului și cuprind drumurile județene, care asigură legătura între :

- a) reședințele de județ cu municipiile, cu orașele, cu reședințele de comună, cu stațiunile balneoclimaterice și turistice, cu porturile și aeroporturile, cu obiectivele importante legate de apărarea țării și cu obiectivele istorice importante;
- b) orașe și municipii, precum și între acestea și reședințele de comună;
- c) reședințe de comună.

DRUMURI JUDETENE :

DJ 101 G : Centura Ploiesti -Vest - Crivatu - Catunu (DN 1A) ;

DJ 711 : Targoviste (DN 71) - Comisani - Baleni Romani - Dobra - Bilciuresti - Cojasca - Bujoreanca (DN 1A) ;

DJ 711 E : Bilciuresti (DJ 711) - Ibrianu - Cornesti ;

DJ 720 A : Gura Ocnitei (DJ 720C) - Adanca - Bucsani - Marcesti - Gheboiaia - Finta Mare - Finta Veche - Bechinesti - Frasinu - Postarnacu (DN 1A) ;

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

- a) drumuri comunale, care asigură legăturile:
 - între reședința de comună și satele componente sau cu alte sate;
 - între oraș și satele care îi aparțin, precum și cu alte sate;
 - între sate.
- b) drumuri vicinale - drumuri ce deserveșc mai multe proprietăți, fiind situate la limitele acestora ;
- c) străzi - drumuri publice din interiorul localităților, indiferent de denumire:
stradă, bulevard, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță etc.

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

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

DRUMURI COMUNALE :

DC 32 : Finta (720A) - Ibrianu (DJ 711E) ;

DC 33 : Frasinu (DJ 711E) - Frasinu (DJ 720A) ;

DC 34 : Cornesti (DN 1A) - Ungureni - Crivatu (DJ 101G) ;

DC 34 A : Ungureni (DC 34) - limita judet Prahova ;

DC 35 A : Bujoreanca (DN 1A) - limita judet Prahova ;

DC 43 : Cojasca (DJ 711) - Fantanele - DN 1A ;

DC 109 B : Postarnacu (DN 1A) - Limita judet Prahova.

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

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

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

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

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

Zonele de protectie raman in 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.

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

Latimea platformei : 7 m-12 m, la drumurile cu doua benzi de circulatie si 5 m la drumurile cu o banda de circulatie
Latimea partii carosabile : 5,5 m-7 m, la drumuri cu doua benzi de circulatie si 4 m la drumurile cu o banda de circulatie

6.2.11. Conform **art. 19** din **O.G. nr. 43/1997**, modificata prin **O.G. nr. 7/2010**, pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice in traversarea localitatilor rurale, distanta dintre axul drumului si gardurile sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor va fi de **minimum 26 m** pentru drumurile nationale, de **minimum 24 m** pentru drumurile judetene si de **minimum 20 m** pentru drumurile comunale, constituind prescriptie tehnica imperativa, cu consultarea administratorului drumului.

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

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

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

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

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

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

Alte ulite si fundaturi de pe teritoriul localitatilor.

In **Anexa nr. 6** la Memoriul General sunt prezentate profilele transversale propuse pentru modernizare drumuri si strazi.

■ Utilizari permise

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

■ Utilizari permise cu conditii

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

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

■ Utilizari interzise

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

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

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

6.3.1. În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul **Ministerului Transporturilor și Infrastructurii** :

- a) construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
- b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

6.3.2. Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. și al **Ministerului Transporturilor și Infrastructurii**.

6.3.3. În sensul prezentului regulament, prin zonă de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate.

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

- a) căi ferate industriale;
- b) lucrări hidrotehnice;
- c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

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

- a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
- c) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.

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

CAI DE COMUNICATIE FERVIARA :

Comuna CORNESTI nu beneficiaza de acces direct la cale ferata.

Cea mai apropiata statie de cale ferata se afla in **orasul Racari**, la cca. **30 km sud-vest** , sau in **municipiul Ploiesti**, la cca. **25 km** .

6.4. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

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

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

- a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
- b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac excepție de la prevederile anterioare construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

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

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

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

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

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

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

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

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

6.5. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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

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

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

- asigurarea respectării normelor de însorire și iluminat natural ;
- respectarea condițiilor de vizibilitate (percepția unei porțiuni din bolta cerească din interiorul încăperilor de locuit), în acord cu realizarea intimității de locuire pentru construcțiile învecinate ;

- respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formațiunilor mobile de pompieri, după caz ;
- asigurarea protecției contra zgomotului și nocivităților în cazul când parcela se învecinează cu surse de poluare (construcții industriale, amenajări comerciale etc.) ;
- necesități de conservare a țesutului urban, având o anumită tipologie de amplasare a construcțiilor, în regim izolat, cuplat, înșiruite sau în sistemul curților închise sau deschise ;
- obținerea unei anumite grupări a construcțiilor, în ansamblurile noi pentru care se urmărește o dezvoltare coerentă a țesutului urban.

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

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

6.5.3. În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate : în regim închis (înșiruite, în regimul curților închise sau deschise), cuplate pe ambele laturi la calcan cu construcțiile de pe parcelele învecinate ; în regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei) ; în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți).

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

6.5.5. Distanța minimă admisă de **Codul Civil** între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății învecinate, îngrădită sau nu este de **2,00 m (Art. 615, alin. 1 - "Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond" ; alin. 2 - "Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de 1 metru" ; alin. 3 "Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie")**.

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

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

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

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

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR CAROSABILE

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

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

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

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

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

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

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

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

- destinația, structura funcțională și capacitatea construcției, corespunzător condițiilor de amplasament ;
- accesele dimensionate ca număr și capacitate în funcție de caracteristicile construcției proiectate și ale altor clădiri existente deservite în totalitate sau parțial, precum și de componenta și caracterul traficului de pe drumurile publice ;

- accesele directe la rețeaua majoră de circulație din localitate sau din teritoriu - cu circulație continuă sau discontinuă ;

- condițiile de fluentă, securitate, confort și bună desfășurare a circulației generale pentru toți participanții la trafic (trafic ușor, greu, tehnologic, pietonal, bicicliști, transport în comun).

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

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

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

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

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

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

■ Utilizări permise

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

■ Utilizări permise cu condiții

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

■ Utilizări interzise

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

7.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR PIETONALE

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

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

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

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

■ **Utilizari permise**

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

■ **Utilizari permise cu condiții**

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

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

■ **Utilizari interzise**

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

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

8.1. RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

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

8.1.1. De la dispozițiile alineatului (1) se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții :

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

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

8.2. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

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

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

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

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

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

8.3 AMPLASAREA LUCRARILOR EDILITARE IN ZONA DRUMURILOR

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

8.3.1 Conditii de amplasare a lucrarilor edilitare subterane in zona strazilor

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

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

8.3.1.1 Amplasarea rețelilor 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, rețelele 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 rețele ;

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

8.3.2 Conditii de amplasare a stalpilor pentru instalatii in zona strazilor

Amplasarea instalatiilor in zona drumurilor trebuie sa respecte prevederile stabilite de regimul juridic al drumurilor (**Ordonanta Guvenului nr. 43/1997** privind regimul drumurilor, cu modificarile si completarile ulterioare conform **OUG nr. 7/2010**).

8.4. PROPRIETATEA PUBLICA ASUPRA REȚELELOR EDILITARE

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

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

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

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

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

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

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

Conform prevederilor cuprinse in **HG nr. 930 / 11.08.2005** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica :

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

a) sursele de ape subterane sau de suprafață, precum și captările aferente acestora folosite pentru alimentarea centralizată cu apă potabilă a populației, a agenților economici din industria alimentară și

farmaceutică, a unităților sanitare și social-culturale, construcțiile și instalațiile componente ale sistemelor pentru alimentare cu apă potabilă;

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

c) lacurile și nămolurile terapeutice;

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

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

a) zona de protecție sanitară cu regim sever;

b) zona de protecție sanitară cu regim de restricție;

c) perimetrul de protecție hidrogeologică."

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fantana reprezinta o instalatie locala de aprovizionare cu apa, individuala sau publica, instalatie din care apa este consumata prin extractie direct din sursa.

Realizarea acestor constructii trebuie sa respecte prevederile **Cap. III - "Norme de igienă pentru fântâni publice și individuale folosite la aprovizionarea cu apă de băut"** din **"Norme de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei"** aprobate prin **Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119 / 04.02.2014**.

8.7 NORME DE IGIENA LA COLECTAREA SI INDEPARTAREA REZIDUURILOR LICHIDE

Activitatile privind realizarea si exploatarea sistemelor de colectare, indepartare si epurare a reziduurilor lichide (ape uzate menajere, ape uzate industriale si agricole, alte ape uzate, ape meteorice) vor fi asigurate de administratia publica locala si de agentii economici, care sunt obligati sa ia masuri de prevenire si limitare a impactului asupra mediului al substantelor si deseurilor periculoase de orice natura. Aceste activitati se subordoneaza prevederilor cuprinse in **Cap. IV - "Norme de igiena referitoare la colectarea si indepartarea apelor uzate si a apelor meteorice"** din **"Norme de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei"** aprobate prin **Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119 / 04.02.2014** si dispozitiilor din **OUG nr. 195 / 2005 privind protectia mediului, aprobata prin Legea nr. 265 / 2006**.

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

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

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

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

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

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

9.1. PARCELAREA se supune prevederilor art. 30 din Regulamentul general de urbanism.

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

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

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

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

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

care îl grevează) ale acestuia.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.2. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR se supune prevederilor art. 31 din RGU.

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

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

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

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

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

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

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

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

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

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

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

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

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

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

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

b) spatii verzi publice de folosinta specializata :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ART. 71

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

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

ART. 96, alin. (2)

"1[^]1. obligația autorităților publice locale de a nu schimba destinația terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, de a nu reduce suprafețele acestora ori obligația de a nu le strămuta;"

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

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

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

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

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

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

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

Art. 9 - (1) Construcțiile neautorizate pe spațiile verzi se demolează și terenul se aduce la starea inițială, cheltuielile totale pentru efectuarea acestor lucrări fiind suportate de proprietarul construcției.

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

Art. 10 - (3) Extinderea intravilanului localităților, transformarea zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale și construirea pe terenuri de peste 3.000 m² aflate în proprietatea statului, a unităților administrativ-teritoriale, a autorităților centrale și locale se pot realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minimum de 20 m² de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5% spații verzi publice."

10.3. REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

10.3.1. Conform art. 35 din RGU, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri :

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

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

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

10.3.2. Configuratia imprejmuirilor este determinata de urmatoorii factori urbanistici :

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

10.3.3. Elementele ce caracterizeaza imprejmuirile sunt :

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

10.3.4. Imprejmuirile la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile privind amplasarea si conformarea lor putand fi stabilite prin **regulamente ale administratiei publice locale**.

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

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

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

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

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

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

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

IV. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

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

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

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

L	ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP RURAL - locuinte si functiuni complementare P, P+1(2)
ZC	ZONA CENTRALA , NUCLEE CENTRALE
IS	ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL
M1	ZONA FUNCTIUNI MIXTE 1 (locuire, comert, turism, institutii si servicii de interes general)
I	ZONA UNITATI INDUSTRIALE, DE DEPOZITARE SI TRANSPORT
A	ZONA UNITATI AGRICOLE
M2	ZONA FUNCTIUNI MIXTE 2 (activitati agricole si/sau industriale, de productie, depozitare si transport, comert, servicii)
GC	ZONA GOSPODARIE COMUNALA, SALUBRITATE, CIMITIRE
TE	ZONA CONSTRUCTIILOR AFERENTE ECHIPAMENTELOR TEHNICO-EDILITARE
V	ZONA VERDE PENTRU AGREMENT, SPORT, PLANTATII DE PROTECTIE
CRP	ZONA PENTRU CIRCULATIE RUTIERA SI PIETONALA CU AMENAJARILE AFERENTE
PD	ZONA CU VEGETATIE FORESTIERA - PADURI, ZAVOAIE
TH	ZONA CURSURI SI OGLINZI DE APA, CANALE HIDROTEHNICE

V. PREVEDERILE RLU LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

12. CONTINUTUL REGULAMENTULUI

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

CAP. 1 - GENERALITATI

CAP. 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA

CAP. 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR



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

CAP. 1 GENERALITATI

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

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

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

12.1.1. Zone si subzone functionale :

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

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

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

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

CRP Zona pentru circulatie rutiera si pietonala cu amenajarile aferente

12.1.2. Functiune dominanta : IS, L

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

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

12.1.3.b Functiuni interzise : I, A

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

12.1.4. Utilizari permise :

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

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

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

12.1.4.4. Spatii verzi, platforme gospodaresti.

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

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

12.1.4.7. Spatii pentru circulatie pietonala, 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. Utilizari interzise :

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

12.1.6.2. Constructii provizorii inestetice ;

12.1.6.3. Activitati de depozitare en-gros ;

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

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

12.1.6.6. Depozitare de materiale re folosibile ;

12.1.6.7. Platforme de pre colectare a deseurilor menajere ;

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

12.1.7. Interdictii temporare de construire :

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

12.1.7.2. 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).

12.1.8. Interdictii permanente de construire :

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

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

12.1.8.3. 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

12.1.8. 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.

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

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

Fata de **aliniament** (linia de demarcatie intre domeniului public si domeniul privat), constructiile pot fi amplasate,

sau aliniate (**alinierea** construcțiilor fiind definită ca linia convențională care urmărește fronturile construite ale clădirilor), în următoarele situații :

- **la aliniament**, în cazul când frontul construit se confundă cu linia de demarcație a proprietăților către stradă;
- **retras de la aliniament**

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

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

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

12.1.15. Amplasarea în interiorul parcelei : conform art. 24 din RGU și art. 6.5. din RLU.

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

Caracteristicile acceselor trebuie să fie adaptate naturii și importanței funcțiunii pe care o servesc, să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, precum. Ele se amenajează astfel încât să împiedice cel mai mic risc posibil pentru circulație.

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

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

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

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

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

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

Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute accese pentru pietoni, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor acestor construcții.

Accesele pietonale reprezintă calea de acces și circulație pentru pietoni, conectate la un drum public, dispuse și alăturate structural, în funcție de caracterul funcțional și condițiile locale.

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

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

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

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

12.1.18. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente : conform art. 27 din RGU și art. 8.1. din RLU.

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

Dacă localitatea nu dispune de rețele edilitare publice, sau rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectivă prevăd dezvoltarea acestora, **se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare**, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (asigurarea distanței minime de 30 m între fantani și fose septice, etc.), precum și prevederile Codului Civil.

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

12.1.19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare : conform art. 28 din RGU și art. 8.2. din RLU.

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

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

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

12.1.20. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare : conform art. 29 din RGU și art. 8.3. din RLU.

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

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

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

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

12.1.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU și art. 9.1. din RLU.

Pentru realizarea unor parcelări noi, necesare amplasării de construcții cu alte destinații decât locuința se recomandă întocmirea altor documentații de urbanism (PUZ cu regulament aferent și/sau PUD), având în vedere complexitatea funcțională a acestora.

12.1.22. Înălțimea construcțiilor : conform art. 31 din RGU.

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

Pentru noile construcții regimul de înălțime stabilit este **Parter, P+1+M, sau P+2 (cu studiu și aviz geotehnic)**.

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 constructiilor : conform art. 32 din RGU.

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

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

12.1.24. Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii.

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

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

Densitatea construirii unei parcele se exprima prin valorile urmatoarelor indici :

- a. Procentul maxim de ocupare a terenului ; $POT_{max} = SC / ST \times 100$;
- b. Coeficientul maxim de utilizare a terenului ; $CUT_{max} = SD / ST$;
- c. Nivelul maxim de inaltime ; $Nm = SD / SC = CUT / POT \times 100$.

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

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

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

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

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

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

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

- **Destinatia zonei**, specificate la **punctul 2.1. din Anexa nr. 2 la RGU**, se stabileste pe baza functiunilor dominante ale constructiilor si amenajarilor amplasate pe terenurile delimitate in cadrul PUG ;
- **Procentul de ocupare a terenului**, calculat **pentru fiecare parcela** este considerat **limita superioara** de ocupare a terenului ;
- **Constructiile amplasate in zonele centrale si/sau comerciale** pot atinge valorile maxime ale procentului de ocupare, tinand seama si de configuratia cladirilor (construite in general in regim inchis-insiruite, in sistemul curtilor deschise sau inchise) in raport cu specificul consacrat de traditie al acestor zone ;
- **Zonele rurale** de la **subpunctul 2.1.4. din Anexa nr. 2 la RGU** cuprind suprafetele de teren cu functiune dominanta agricola de pe teritoriul satelor ;
- **Zonele rezidentiale**, specificate la **subpunctul 2.1.5. din Anexa nr. 2 la RGU** reprezinta principalele ansambluri tipologice cu functiuni de locuire, delimitate prin PUG sau pe baza studiilor de fundamentare ale acestora, referitoare la morfologia tesutului urban al localitatii.
- **Zonele de recreere** de la **subpunctul 2.1.7. din Anexa nr. 2 la RGU** sunt spatii publice de folosinta generala in care se amplaseaza constructii si amenajari necesare diverselor programe de recreere. In numeroase cazuri constructiile si amenajarile necesare pentru recreere se interfereaza cu alte functiuni, dintre care cele mai frecvente sunt : unitati pentru cultura, sport, turism, comert, parcuri si gradini publice, spatii verzi naturale (padure).

In sensul **Anexei nr. 2 din RGU**, procentul maxim de ocupare a terenului se calculeaza in limita parcelei propuse pentru realizarea constructiei, tinand seama de amplasamentul acesteia in cadrul zonei cu o functiune dominanta traditionala, caracterizata de tipologia tesutului urban si conformare spatiala proprie, sau cu o functiune stabilita prin PUG.

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

Pe parcelele cu destinatia **ZC, IS, M1** : $POT_{max} = 50 \%$, $CUT_{max} = 1,5$, $N_{max} = 3$

Pe parcelele cu destinatia **L** : $POT_{max} = 25 \%$, $CUT_{max} = 0,7$, $N_{max} = 2,8$

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

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

12.1.25. Parcaje : conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU, precum si art. 10.1. din RLU.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.1.27. Imprejurimi : conform art. 35 din RGU si art. 10.2. din RLU.

Imprejurimile 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.

Imprejurimile 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.

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

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

Configuratia imprejurimilor este determinata de o serie de factori urbanistici ca: pozitia pe parcela (la aliniament, laterale, posterioare), functiunea constructiei, caracteristicile cadrului natural si construit, modalitatile traditionale de

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

Elementele ce caracterizeaza imprejmuirile sunt :

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

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

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

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

- Imprejmuirile spre aliniament vor fi de preferinta transparente.

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

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



12.2. L - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP RURAL P, P+1(2)

CAP. 1 GENERALITATI

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

12.2.1. Zone si subzone functionale :

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

- exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare);
- predominant rezidentiala (locuinte si functiuni complementare + functiuni compatibile) in zona centrala;
- terenuri agricole in intravilan rezervate pentru locuinte si functiuni complementare;

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

12.2.3. Functiuni complementare si compatibile admise :

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

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

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

12.2.4. Utilizari permise :

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

Locuire, ca activitate 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.

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

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

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

a. Functiunile complementare locuirii la nivelul zonei sunt urmatoarele :

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

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

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

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

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

12.2.4.3. In subzona "terenuri agricole in intravilan rezervate pentru locuinte si functiuni complementare", constituita in momentul de fata din terenuri de folosinta agricola : locuinte si functiuni complementare ; functiuni compatibile cu locuirea.

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

12.2.5. Utilizari permise cu conditii :

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

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

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

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

12.2.6. Interdictii temporare de construire :

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

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

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

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

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

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

12.2.7. Interdictii permanente de construire :

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

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

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

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

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

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

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

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

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

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

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

Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute accese pentru pietoni, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor acestor construcții.

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

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

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

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

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

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

Dacă localitatea nu dispune de rețele edilitare publice, sau rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectivă prevăd dezvoltarea acestora, **se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare**, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (asigurarea distanței minime de 30 m între fantani și fose septice, etc.), precum și prevederile Codului Civil.

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

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

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

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

În vederea realizării lucrărilor respective este necesară fundamentarea, în cadrul documentațiilor de specialitate, a anumitor măsuri privind interzicerea construcțiilor noi și stabilirea servitutilor, pentru acele porțiuni din terenurile

proprietate privată unde urmează să se realizeze rețelele tehnico-edilitare, în cazurile în care din studiile de fezabilitate aprobate rezultă imposibilitatea rezolvării acestora pe teren aparținând domeniului public.

12.2.20. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare : conform art. 29 din RGU și art. 8.3. din RLU.

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

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

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

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

12.2.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU și art. 9.1. din RLU.

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

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

Noile parcele, pentru construcții în regim închis vor avea **suprafața minimă 150 mp** și front la strada de **minimum 8 m**, iar pentru construcții izolate sau cuplate **suprafața minimă** va fi de **200 mp** cu front la strada de **minimum 12 m**.

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

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

Prevederile alin. (2) și (3) ale art. 30 din RGU fixează condițiile minime (dimensiuni și suprafață) pentru realizarea parcelării cu referire directă la funcțiunea de locuire.

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

12.2.22. Înălțimea construcțiilor : conform art. 31 din RGU.

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

Pentru noile construcții regimul de înălțime stabilit este **Parter, P+1+M, sau P+2 (cu studiu și aviz geotehnic)**.

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.

12.2.23. 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 functiunii acestora, nu depreciaza aspectul general si valoarea arhitectural-urbanistica a zonei, nu altereaza calitatile sitului si valorile de patrimoniu.

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

12.2.24. Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii

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

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

Densitatea construirii unei parcele se exprima prin valorile urmatoarelor indici :

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

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

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

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

In sensul **Anexei nr. 2** din RGU, procentul maxim de ocupare a terenului se calculeaza in limita parcelei propuse pentru realizarea constructiei, tinand seama de amplasamentul acesteia in cadrul zonei cu o functiune dominanta traditionala, caracterizata de tipologia tesutului urban si conformare spatiala proprie, sau cu o functiune stabilita prin PUG.

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

Pe parcelele cu destinatia L : **$POT_{max} = 25\%$, $CUT_{max} = 0,7$, $N_{max} = 2,8$**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea Regulamentului general de urbanism, din totalitatea amenajărilor 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 asezării 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 imprejuriri din material dendrofloricol;
- Necesitatea de a corecta prin plantatie anumite aspecte neplacute ale peisajului urban.

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

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

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

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

Elementele ce caracterizeaza imprejuririle 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 imprejuririlor, se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUD), sau in cadrul PAC.

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

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

- Imprejuririle spre aliniament vor fi de preferinta transparente.

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

- Imprejuririle laterale sau posterioare vor fi de preferinta opace. Inaltimea minima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 2 m.
- In zona protejata imprejuririle se autorizeaza cu avizul organismelor teritoriale competente.
- Se recomanda ca imprejuririle 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 imprejuriri pot purta panouri de reclama comerciala, in conditiile legii.



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

CAP. 1 GENERALITATI

12.3.1. Zone si subzone functionale :

I Zona pentru unitati industriale, de depozitare si transport

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

12.3.3. Functiuni complementare admise :

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

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

12.3.4. Utilizari permise :

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

12.3.5. Utilizari permise cu conditii :

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

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

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

12.3.6. Interdictii temporare de construire :

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

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

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

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

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

12.3.7. Interdictii permanente de construire :

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

12.3.7.2. In zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute pentru protectia sistemelor

de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura, in zonele de protectie sanitara, conform **art. 5.2.** din **RLU**.

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

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

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

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

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

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

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

12.3.9.2. Toate constructiile si amenajarile amplasate in zona de protectie a drumurilor publice vor respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice.

Prin amplasare si functionare ele nu trebuie sa afecteze buna desfasurare a circulatiei rutiere si pietonale pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

12.3.18. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente : conform art. 27 din RGU și art. 8.1. din RLU.

Racordarea obiectivelor din zona I la rețelele tehnico-edilitare publice existente se va face în urma obținerii avizelor care garantează posibilitatea tehnică și de utilizare.

Dacă localitatea nu dispune de rețele edilitare publice, sau rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectivă prevăd dezvoltarea acestora, **se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare**, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, precum și prevederile Codului Civil.

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

12.3.19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare : conform art. 28 din RGU și art. 8.2. din RLU.

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

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

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

12.3.20. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare : conform art. 29 din RGU și art. 8.3. din RLU.

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

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

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

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

12.3.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU și art. 9.1. din RLU.

12.3.21.1. Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării construcțiilor cu alte destinații decât locuința se recomandă întocmirea altor documentații de urbanism (PUZ cu regulament aferent și/sau PUD), având în vedere complexitatea funcțională a acestora.

12.3.21.2. Crearea de parcele industriale noi se face prin ocuparea teritoriului cu destinația I din PUG, sau prin împartirea incintelor existente ca urmare a schimbării parțiale sau totale a regimului de proprietate al detinatorului.

12.3.21.3. Parcelele industriale create trebuie să respecte în totalitate reglementările zonei funcționale I.

12.3.21.4. În cazul în care aplicarea reglementărilor specifice zonei funcționale I și a actelor normative în vigoare conduce la imposibilitatea împărțirii unei incinte existente, parcela în cauză rămâne proprietate în indiviziune. Însușirea din indiviziune nu se poate face decât dacă se modifică condițiile ce obligă la acest mod de coexistență.

12.3.22. Înălțimea construcțiilor : conform art. 31 din RGU.

Înălțimea maximă a construcțiilor industriale se stabilește prin PUZ cu regulament aferent sau PUD (în care se va consemna înălțimea la cornișă), pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu parametri care definesc condițiile concrete de construibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent, respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică, asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor, analiza impactului asupra capacității rețelelor edilitare din zonă, respectarea cerințelor tehnice de securitate, stabilitate și siguranță în exploatare pentru construcția respectivă și pentru construcțiile învecinate).

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

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

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

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

In zona functionala I, procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea conditiilor de amplasare si conformare a constructiilor, precum si de obligativitatea de a construi exclusiv pentru nevoile functionale ale parcelei.

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

Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii (orientativi) pentru zonele cu constructii noi :
Pe parcelele cu destinatia I si M2 : POTmax = 40 % , CUTmax = 0,8 , Nmax = 2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

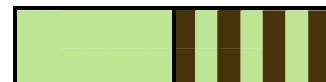
12.3.27. Imprejuriri : conform art. 35 din RGU si art. 10.2. din RLU.

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.



12.4. A - ZONA PENTRU UNITATI AGRICOLE
M2- ZONA FUNCTIUNI MIXTE 2 (activitati agricole si/sau industriale , comert, servicii)

CAP. 1 GENERALITATI

12.4.1. Zone si subzone functionale :

A Zona pentru unitati agricole

M2 Zona functiuni mixte 2 (**activitati agricole si industriale nepoluante, comert, servicii**)

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

12.4.3. Functiuni complementare si compatibile admise :

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

Pe parcele distincte - **M1** (activitati agricole si industriale, comert, servicii).

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

12.4.4. Utilizari permise :

Toate activitatile componente ale functiunii dominante pentru terenurile si constructiile din zona functionala **A** sunt cele de tip **A**, pentru care s-a eliberat Autorizatia de Mediu (AM), obiective noi, lucrari de modernizare, intretinere, salubritate, precum si alte functiuni complementare .

12.4.5. Utilizari permise cu conditii :

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

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

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

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

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

12.4.6. Interdictii temporare de construire :

12.4.6.1. In zonele functionale **A**, in care se desfasoara activitati ce prezinta riscuri sanitare si produc disconfort (ferme zootehnice) s-a instituit zona de protectie sanitara conform **Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei si interdictia temporara de construire pana la elaborarea Studiului de impact asupra mediului si obtinerea Acordului de mediu si / sau Autorizatiei de mediu conform prevederilor legale.**

12.4.6.2. Pe terenurile cu destinatia functionala **A**, si **M2**, 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 rețelilor edilitare si tehnologice.**

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

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

12.4.7. Interdictii permanente de construire :

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

12.4.7.2. Se interzice amplasarea unor obiective cu activitati poluante in alte zone functionale pentru care reglementarile specifice prevad distante minime de protectie sanitara (teritorii protejate), sau amplasarea acestora la distante mai mici (fata de zonele protejate) decat cele prevazute in **Ordinului M. S. nr. 119 din 04.02.2014.**

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

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

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

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

12.4.8. Orientarea fata de punctele cardinale : idem 12.3.8.

12.4.9. Amplasarea fata de drumurile publice : idem 12.3.9.

12.4.10. Amplasarea fata de caile ferate din administrarea CNCF "CFR" SA : idem 12.3.10.

12.4.14. Amplasarea fata de aliniament : idem 12.3.14.

12.4.15. Amplasarea in interiorul parcelei : idem 12.3.15.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

12.4.16. Accese carosabile : idem 12.3.16.

12.4.17. Accese pietonale : idem 12.3.17.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

12.4.18. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente : idem 12.3.18.

12.4.19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare : idem 12.3.19.

12.4.20. Proprietatea publica asupra rețelilor edilitare : idem 12.3.20.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

12.4.21. Parcelarea : idem 12.3.21.

12.4.22. Inaltimea constructiilor : idem 12.3.22.

12.4.23. Aspectul exterior al constructiilor : idem 12.3.23.

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

In zona functionala **A si M2**, procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea conditiilor de amplasare si conformare a constructiilor, precum si de obligativitatea de a construi exclusiv pentru nevoile functionale ale parcelei.

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

**Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii (orientativi) pentru zonele cu constructii noi :
Pe parcelele cu destinatia A si M2 : POTmax = 40 % , CUTmax = 0,8 , Nmax = 2**

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

12.4.25. Parcaje :	idem 12.3.25.
12.4.26. Spatii verzi :	idem 12.3.26.
12.4.27. Imprejmuiri :	idem 12.3.27.



12.5. GC - ZONA PENTRU OBIECTIVE DE GOSPODARIE COMUNALA , CIMITIRE

CAP. 1 GENERALITATI

12.5.1. Zone si subzone functionale :

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

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

12.5.4. Functiuni complementare admise :

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

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

12.5.5. Utilizari permise :

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

12.5.5. Utilizari permise cu conditii :

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

12.5.5.2. In zonele expuse la riscuri naturale previzibile (precizate la **art.10** din **RGU**) - conform **art. 5.1.** din **RLU**, cu respectarea prevederilor **Legii nr.10 / 1995**, a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare.

12.5.5.3. 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.

12.5.5.4. 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.

12.5.6. Interdictii temporare de construire :

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

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, in zonele de protectie sanitara, conform **art. 5.2.** din **RLU**.

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

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

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

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

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

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

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

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

12.5.20. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare : conf. art. 29 din RGU si art. 8.3. din RLU.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

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

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

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

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

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

In zona functionala **GC**, procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea conditiilor de amplasare si conformare a constructiilor, precum si de obligativitatea de a construi exclusiv pentru nevoile functionale ale parcelei.

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

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

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

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

Pe fiecare parcela din zona **GC** este obligatorie amenajarea unor suprafete plantate de minimum 20 % din suprafata parcelei, in care este inclusa si plantatia de protectie impotriva nocivitatilor (pe limitele interioare ale parcelei).

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

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



12.6. TE - ZONA CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE

CAP. 1 GENERALITATI

12.6.1. Zone si subzone functionale :

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

12.6.2. Functiune dominanta : TE - Asigurarea cu utilitati si servicii edilitare (constructii tehnologice speciale pentru 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.

12.6.3. Functiuni complementare admise :

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

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

12.6.4. Utilizari permise :

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

12.6.5. Utilizari permise cu conditii :

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

12.6.5.2. Obiective noi in cadrul zonei functionale **TE** - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament, PUD), cu acordurile si avizele Autoritatii pentru protectia mediului.

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

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

12.6.6. Interdictii temporare de construire :

Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii specifice.

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

12.6.7. Interdictii permanente de construire :

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

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

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

In zona drumurilor publice sau deschise circulatiei publice (zona care cuprinde ampriza drumului, zonele de siguranta si protectie), se pot autoriza lucrari de constructii si instalatii, de deservire, intretinere si exploatare, aferente drumurilor publice, conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze sau alte produse petroliere, retele electrice si de telecomunicatii cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea conditiilor cuprinse in **Cap.3 si 4 din "Norme tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale"** aprobate prin **Ordinul nr. 47/1998 al Ministrului transporturilor.**

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

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

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

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

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

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

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

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

Echiparea edilitara a teritoriului localitatilor in sistem individual reprezinta asigurarea utilitatilor si serviciilor edilitare prin constructii si instalatii 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 rețelele tehnico-edilitare existente se va face în felul următor :

- În urma studiilor de reabilitare și redimensionare a fiecărui tip de echipament în parte, avizate și aprobate conform legii.
- În urma avizelor care demonstrează posibilitatea tehnică și de utilizare pentru racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente.
- Rețelele tehnico-edilitare de orice natură, situate în spațiul public din teritoriul intravilan, precum și racordurile de la acestea la rețelele interioare vor fi realizate subteran.
- Este interzisă racordarea obiectivelor noi sau amplificarea consumurilor pentru obiectivele existente în cazul în care acestea prejudiciază consumurile autorizate ale utilizatorilor existenți.
- Aprovizionarea și alimentarea cu combustibil se va realiza în conformitate cu avizul Autorității pentru protecția mediului.

12.6.19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare : conform art. 28 din RGU și art. 8.2. din RLU.

12.6.20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare : conform art. 29 din RGU.

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

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

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

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

12.6.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU și art. 9.1. din RLU.

Crearea de parcele noi în zona **TE** se face prin ocuparea teritoriului cu destinația **TE** din PUG, sau prin împartirea incintelor existente ca urmare, fie a schimbării parțiale sau totale a regimului de proprietate, fie a schimbării modului de administrare.

Parcelele noi create trebuie să respecte în totalitate reglementările pentru zona funcțională **TE**.

12.6.22. Înălțimea construcțiilor : conform art. 31 din RGU.

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

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

În zona funcțională **TE**, procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor, precum și de obligativitatea de a construi exclusiv pentru nevoile funcționale ale parcelei.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

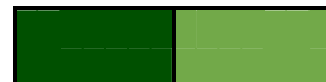
12.6.25. Parcaje : conform art. 33 și anexa nr. 5 din RGU.

12.6.26. Spații verzi : conform art. 34 și anexa nr. 6 din RGU, precum și art. 10.1. din RLU.

Pe fiecare parcelă din zona **TE** este obligatorie amenajarea unor suprafețe plantate de minimum 20 % din suprafața parcelei, în care este inclusă și plantația de protecție împotriva nocivităților (pe limitele interioare ale parcelei).

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

12.6.27. Împrejurimi : conform art. 35 din RGU și art. 10.2. din RLU.



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

CAP. 1 GENERALITATI

12.7.1. Zone si subzone functionale :

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

Aceasta zona este reprezentata de spatiile verzi publice de folosinta generala, cu acces nelimitat (zone de agrement, parcuri si scuaruri, locuri de joaca si odihna, spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie rutiera-plantatii de aliniament, fasiile plantate din lungul strazilor), cu acces limitat (spatii verzi din incinta scolilor, cele aferente obiectivelor publice, terenurile de sport, gradinile locuintelor individuale), spatii verzi cu profil specializat (cele din cimitire), alte formatiuni de spatii verzi cu functii utilitare (plantatii de protectie a surselor de apa si de protectie impotriva nocivitatilor), apoi cele din zonele turistice, masivele de vegetatie spontana (paduri, vegetatia de lunca, cea din zona exploatarilor piscicole, sau din vecinatatea cursurilor si oglinzilor de apa).

subzone :- terenuri de sport, baze sportive

- zone de agrement, turism, locuri de joaca si odihna
- spatii verzi ambientale, spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie
- spatii verzi din gospodarii (spatii verzi difuze - gradini de fatada)
- plantatii cu rol de protectie sanitara, ecologica, sau vizuala

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

12.7.3. Functiuni complementare admise :

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

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

12.7.4. Utilizari permise :

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

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

12.7.5. Utilizari permise cu conditii :

Stabilirea riguroasa a configuratiei urbanistice si arhitecturale, structurarea cantitativa si calitativa a functiunilor de baza si a celor complementare se face prin PUZ cu regulament sau PUD, pentru fiecare amplasament in parte.

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

Amplasarea in spatiile verzi a unor obiective pentru activitati socio-culturale este posibila cu conditia obtinerii avizelor, acordurilor si autorizatiilor prevazute de legislatia in vigoare. Locul de amplasare a obiectivelor, suprafata terenurilor si conditiile de desfasurare a activitatii ulterioare se determina in baza unor proiecte de specialitate, de amenajare a teritoriului si urbanism, avizate si aprobate conform legii, **cu obligativitatea ca suprafetele cumulate ale acestor constructii sa nu ocupe mai mult de 10% din suprafata spatiului verde respectiv.**

12.7.6. Interdictii temporare de construire :

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

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

- tipurile de plantatii specifice fiecarui amplasament, starea plantatiilor existente si recomandarile necesare pentru intretinerea, conservarea si revitalizarea acestora ;
- tipurile de plantatii de completare si sursele de obtinere a acestora ;
- etapizarea realizarii spatiilor plantate ;
- lucrarile de constructii pentru functiunile complementare admise si etapizarea realizarii acestora in corelare cu lucrarile de spatii verzi ;
- recomandari pentru activitatea de productie dendro-floricola.

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

12.7.7. Interdictii permanente de construire :

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

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

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

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

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

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

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

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

12.7.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conform art. 18 din RGU si art. 6.2 din RLU, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii. (Ordonanta Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, modificata si completata prin OUG nr. 7 / 30.01.2010).

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

12.7.9.2. Toate constructiile si amenajarile amplasate in zona de protectie a drumurilor publice vor respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice.

Prin amplasare si functionare ele nu trebuie sa afecteze buna desfasurare a circulatiei rutiere si pietonale pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

12.7.9.3. Plantatiile din cuprinsul arterelor de circulatie se vor subordona cerintelor specifice functiunii respective, cu respectarea normelor tehnice in vigoare si a cerintelor privind buna desfasurare a circulatiei, in conditii optime de siguranta (Cap. 5 din "Normele tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale", aprobate prin Ordinul ministrului transporturilor nr. 47/1998).

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

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

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

Amplasarea pe teritoriul parcelelor cu destinatia **V** a diferitelor tipuri de plantatii se face tinand seama de :

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

Plantatiile cu functii utilitare (de protectie a surselor de apa, plantatii de protectie impotriva nocivitatilor) se amplaseaza pe perimetrul interior al parcelelor respective.

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

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

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

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

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

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

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

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

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

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

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

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

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

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

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

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

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

Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii stabiliti pentru zonele cu constructii noi :
Pe parcelele cu destinatia V (constructii si amenajari sportive) : POTmax = 50 %, CUTmax = 0,5, Nmax = 1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

CAP. 1 GENERALITATI

12.8.1. Zone si subzone functionale :

CRP Zona pentru circulatie rutiera si pietonala cu amenajarile aferente

12.8.2. Functiune dominanta : **CRP** - Zona pentru circulatie rutiera si pietonala cu amenajarile aferente cuprinde toate constructiile si amenajarile destinate asigurarii circulatiei autovehiculelor si pietonilor pe teritoriul localitatilor si in afara acestora (reseaua de drumuri si strazi), pentru transportul de marfuri si calatori, spatii de parcare si stationare autovehicule, statii pentru mijloacele de transport in comun, spatii pentru circulatia pietonala curenta (trotuare curente), accese auto si pietonale la toate obiectivele, la toate parcelele, piete civice, activitati comerciale admise in spatiul public.

12.8.3. Functiuni complementare admise :

Alimentarea cu energie electrica (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

12.8.4. Utilizari permise :

Toate lucrarile aferente drumurilor publice, sau drumurilor de utilitate privata (care servesc activitati economice, forestiere, miniere, agricole, energetice, industriale, care deservesc obiective turistice, drumurile de acces in incinte precum si cele pentru organizari de santier, drumuri deschise sau inchise circulatiei publice, drumuri de interes national sau judetean si drumuri de interes local, drumuri vicinale, strazi principale, strazi secundare) ;

Lucrari privind poduri si podete, viaducte, pasaje (la nivel sau denivelate), tuneluri, constructii de aparare si consolidare, trotuare, piste pentru ciclisti, locuri de parcare, oprire si stationare, bretele de acces, plantatii din zona drumului, indicatoare de semnalizare rutiera si alte dotari pentru siguranta circulatiei, cladiri de serviciu si alte constructii, amenajari sau instalatii destinate apararii, exploatarei si intretinerii drumurilor, inclusiv functiunile complementare admise.

12.8.5. Utilizari permise cu conditii :

La proiectarea, executia si interventiile asupra drumurilor se va tine seama de categoriile functionale ale acestora, de traficul rutier, de siguranta circulatiei, de normele tehnice, de factorii economici, sociali si de aparare, de utilizarea rationala a terenurilor, conservarea si protectia mediului inconjurator, de prevederile planurilor de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate potrivit legii (cu avizele prevazute in normele metodologice), de normele tehnice in vigoare pentru adaptarea acestora la cerintele persoanelor handicapate si de varsta a treia, precum si de normele tehnice cuprinse in : **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44 din 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediului inconjurator ; **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45 din 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor ; **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46 din 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice ; **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47 din 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale ; **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50 din 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale.

12.8.6. Interdictii temporare de construire :

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

12.8.7. Interdictii permanente de construire :

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

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

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

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

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

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

12.8.9. 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.

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

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

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

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

12.8.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare : conform **art. 28** din **RGU** si "**Norme tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale**", aprobate prin **Ordinul ministrului transporturilor nr. 47/1998**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

- 12.8.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU si art. 9.1. din RLU.
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.

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

- 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.

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

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

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

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

- 12.8.27. Imprejurii : conform art. 35 din RGU si art. 10.2. din RLU.

VI. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA - UTR

Teritoriul intravilan al Comunei CORNESTI a fost impartit in 10 unitati teritoriale de referinta principale (UTR), aferente fiecareia dintre localitati, iar acestea la randul lor au fost impartite in alte subunitati de referinta, structurate dupa specificul activitatii dominante astfel :

UTR 1 - Satul **CORNESTI** - resedinta de comuna :

UTR 2 - Satul **HODARASTI**

UTR 3 - Satul **CATUNU**

UTR 4 - Satul **BUJOREANCA**

UTR 5 - Satul **CRIVATU**

UTR 6 - Satul **UNGURENI**

UTR 7 - Satul **CRISTEASCA**

UTR 8 - Satul **POSTARNACU**

UTR 9 - Satul **FRASINU**

UTR 10 - Satul **IBRIANU**

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

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

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

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

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

SATUL CORNESTI - resedinta de comuna

UTR nr. 1

SUBUNITATI DIFERENTIASTE PE FUNCTIUNI PREDOMINANTE (L ; IS ; I ; A ; V)

- UTR 1A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare (L) ;
UTR 1B - zona centrala si zona pentru institutii publice si servicii de interes general (IS) ;
UTR 1C - zona unitatilor agro-industriale de productie, depozitare si transport (I,A) ;
UTR 1E - zona verde pentru agrement si sport (V)

13.1.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :

L , ZC , IS , M1 , I , A , M2 , GC , TE , V , CRP , TH .

13.1.2. FUNCTIUNE DOMINANTA :

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

13.1.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE :

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

13.1.4. UTILIZARI PERMISE :

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

13.1.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII :

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

13.1.6. INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE :

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

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

- In zonele naturale protejate, delimitate prin studii de specialitate - pana la elaborarea si aprobarea unor documentatii de urbanism care sa stabileasca strategia de dezvoltare in relatie cu zonele invecinate, sa formuleze regulile de functionare si construire specifice zonei si activitatilor respective;

- In zonele cu riscuri naturale previzibile - pana la disparitia factorilor de risc ce au generat interdictia;
- In zonele functionale in care se desfasoara activitati ce prezinta riscuri sanitare si produc disconfort pentru sanatatea populatiei (zonele de protectie sanitara, conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 119 din 04.02.2014 - pana la elaborarea Studiului de impact asupra mediului si obtinerea Acordului de mediu si/sau Autorizatiei de mediu, conform prevederilor legale in vigoare.
- Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD), sau alt gen de studiu care sa stabileasca regulile si conditiile de construire ;
- In zonele pentru functiuni mixte si in toate celelalte zone in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu dispune de suficiente elemente privind autorizarea directa a construirii - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD).

13.1.7. INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE :

- In zonele expuse la riscuri naturale previzibile;
- In zonele expuse la riscuri tehnologice grave;
- In zonele de protectie si zonele de siguranta aferente echipamentelor din Sistemul National de Transport al Titeiului, Gazolinei, Condensatului si Etanului, conform Ordinul Agentiei Nationale pentru Resurse Minerale (ANRM) nr. 196 / 10.10.2006;
- In zonele de protectie, de securitate si de siguranta ale sistemelor de transport energie electrica si gaze naturale, ale echipamentelor de alimentare cu energie electrica si gaze naturale, in conformitate cu : Legea nr. 123 / 2012, Ordinul ANRE 4/2007, Ordinul ANRE 49/2007, Decizia ANRGN nr. 1220/2006, Ordinul ANRE nr. 110/2013 ;
- In zonele de protectie sanitara la anumite obiective care, prin natura activitatilor specifice, prezinta riscuri sanitare si produc disconfort pentru sanatatea populatiei, conform OMS nr. 119 / 04.02.2014;
- In zonele de protectie sanitara si hidrogeologica, conform HG nr. 930 / 11.08.2005;
- Este interzisa autorizarea obiectivelor poluante sau care prezinta riscuri tehnologice;
- Este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii -chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public.

13.1.8. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE :

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

13.1.9. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE :

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

13.1.14. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT :

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

13.1.15. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI :

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

13.1.16. ACCESE CAROSABILE

13.1.17. ACCESE PIETONALE :

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

13.1.18. RACORDAREA LA RETELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,

13.1.19. REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE :

- Racordarea la retelele tehnico-edilitare publice existente, lucrarile de extindere sau marire a capacitati retelor existente precum si realizarea de echipamente noi (**Realizarea sistemului de canalizare menajera cu statie de epurare**) se vor face conform prevederilor **art. 8.1. - 8.2.** din RLU.

13.1.21. PARCELAREA ,

13.1.23. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR ,

13.1.22. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR ,

13.1.24. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI :

- Conform reglementarilor stabilite in cadrul fiecarei zone functionale.

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

Pe parcelele cu destinatia L	(UTR A) : POTmax = 25 % ;	CUTmax = 0,7 ;	Nmax = 2,8
Pe parcelele cu destinatia ZC, IS, M1	(UTR B) : POTmax = 50 % ;	CUTmax = 1,5 ;	Nmax = 3
Pe parcelele cu destinatia I, A, M2	(UTR C) : POTmax = 40 % ;	CUTmax = 0,8 ;	Nmax = 2
Pe parcelele cu destinatia V	(UTR E) : POTmax = 50 % ;	CUTmax = 0,5 ;	Nmax = 1

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

13.1.25. PARCAJE :

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

Administratia locala va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera si trotuare) pentru parcare.

13.1.26. SPATII VERZI :

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

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

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

13.1.27. IMPREJMUIRI :

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

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

SATUL HODARASTI

UTR nr. 2

SUBUNITATI DIFERENTIASTE PE FUNCTIUNI PREDOMINANTE (L ; IS)

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

UTR 2B - zona pentru institutii publice si servicii de interes general (IS) ;

13.2.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :

L , IS , GC , V , CRP .

13.2.2. FUNCTIUNE DOMINANTA :

L - locuinte si functiuni complementare

13.2.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE :

IS - institutii publice si servicii de interes general

I, A - activitati economice, de industrie mica, servicii cu caracter industrial (compatibile cu zona, nepoluante, cu volum redus de transporturi), activitati in domeniul agriculturii, zootehniei, servicii pentru agricultura.

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

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

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

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

13.2.4. UTILIZARI PERMISE :

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

13.2.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII :

- In zona de protectie a monumentelor istorice - in conditiile obtinerii avizelor legale, conform reglementarilor din **Studiul istoric**, prezentate in **articolul 4.7** din **RLU** ;

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

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

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

13.2.6. INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE :

- In zonele cu riscuri naturale previzibile - pana la disparitia factorilor de risc ce au generat interdictia;

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

13.2.7. INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE :

- In zonele de protectie si zonele de siguranta aferente echipamentelor din **Sistemul National de Transport al Titeiului, Gazolinei, Condensatului si Etanului**, conform **Ordinul Agentiei Nationale pentru Resurse Minerale (ANRM) nr. 196 / 10.10.2006**;

- In zonele de protectie, de securitate si de siguranta ale sistemelor de transport energie electrica si gaze naturale, ale echipamentelor de alimentare cu energie electrica si gaze naturale, in conformitate cu : **Legea nr. 123 / 2012**, **Ordinul ANRE 4/2007**, **Ordinul ANRE 49/2007**, **Decizia ANRGN nr. 1220/2006**, **Ordinul ANRE nr. 110/2013** ;

- Este interzisa autorizarea obiectivelor poluante sau care prezinta riscuri tehnologice;
- Este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii -chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public.

13.2.8. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE :

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

13.2.9. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE :

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

13.2.14. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT :

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

13.2.15. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI :

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

13.2.16. ACCESE CAROSABILE

13.2.17. ACCESE PIETONALE :

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

13.2.18. RACORDAREA LA REELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,

13.2.19. REALIZAREA DE REELE TEHNICO-EDILITARE :

- Racordarea la retelele tehnico-edilitare publice existente, lucrarile de extindere sau marire a capacitati retelor existente precum si realizarea de echipamente noi (**Realizarea sistemului de canalizare menajera**) se vor face conform prevederilor **art. 8.1. - 8.2.** din **RLU**.

13.2.21. PARCELAREA ,

13.2.23. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR ,

13.2.22. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR ,

13.2.24. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI :

- Conform reglementarilor stabilite in cadrul fiecarei zone functionale.

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

Pe parcelele cu destinatia L	(UTR A) : POTmax = 25 % ; CUTmax = 0,7 ; Nmax = 2,8
Pe parcelele cu destinatia IS	(UTR B) : POTmax = 50 % ; CUTmax = 1,5 ; Nmax = 3

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

13.2.25. PARCAJE :

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

13.2.26. SPATII VERZI :

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

13.2.27. IMPREJMUIRI :

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

SATUL CATUNU

UTR nr. 3

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

- UTR 3A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare (L) ;
UTR 3B - zona centrala si zona pentru institutii publice si servicii de interes general (IS) ;
UTR 3C - zona unitatilor agro-industriale de productie, depozitare si transport (I,A) ;
UTR 3E - zona verde pentru agrement si sport (V)

13.3.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :

L , ZC , IS , I , A , M2 , GC , TE , V , CRP , PD , TH .

13.3.2. FUNCTIUNE DOMINANTA :

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

13.3.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE :

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

13.3.4. UTILIZARI PERMISE :

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

13.3.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII :

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

13.3.6. INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE :

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

In zonele ce cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes national sau local, atat in imediata vecinatate a monumentului (in interiorul parcelei delimitate topografic) precum si in zonele de protectie, autorizarea constructiilor se face cu respectarea stricta a avizelor serviciilor publice specializate;

- In zonele naturale protejate, delimitate prin studii de specialitate - pana la elaborarea si aprobarea unor documentatii de urbanism care sa stabileasca strategia de dezvoltare in relatie cu zonele invecinate, sa formuleze regulile de functionare si construire specifice zonei si activitatilor respective;

- In zonele cu riscuri naturale previzibile - pana la disparitia factorilor de risc ce au generat interdictia;
- In zonele functionale in care se desfasoara activitati ce prezinta riscuri sanitare si produc disconfort pentru sanatatea populatiei (zonele de protectie sanitara, conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 119 din 04.02.2014 - pana la elaborarea Studiului de impact asupra mediului si obtinerea Acordului de mediu si/sau Autorizatiei de mediu, conform prevederilor legale in vigoare.
- Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD), sau alt gen de studiu care sa stabileasca regulile si conditiile de construire ;
- In zonele pentru functiuni mixte si in toate celelalte zone in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu dispune de suficiente elemente privind autorizarea directa a construirii - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD).

13.3.7. INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE :

- In zonele expuse la riscuri naturale previzibile;
- In zonele expuse la riscuri tehnologice grave;
- In zonele de protectie si zonele de siguranta aferente echipamentelor din Sistemul National de Transport al Titeiului, Gazolinei, Condensatului si Etanului, conform Ordinul Agentiei Nationale pentru Resurse Minerale (ANRM) nr. 196 / 10.10.2006;
- In zonele de protectie, de securitate si de siguranta ale sistemelor de transport energie electrica si gaze naturale, ale echipamentelor de alimentare cu energie electrica si gaze naturale, in conformitate cu : Legea nr. 123 / 2012, Ordinul ANRE 4/2007, Ordinul ANRE 49/2007, Decizia ANRGN nr. 1220/2006, Ordinul ANRE nr. 110/2013 ;
- In zonele de protectie sanitara la anumite obiective care, prin natura activitatilor specifice, prezinta riscuri sanitare si produc disconfort pentru sanatatea populatiei, conform OMS nr. 119 / 04.02.2014;
- In zonele de protectie sanitara si hidrogeologica, conform HG nr. 930 / 11.08.2005;
- Este interzisa autorizarea obiectivelor poluante sau care prezinta riscuri tehnologice;
- Este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii -chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public.

13.3.8. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE :

- In conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice in vigoare, conform art. 6.1. din RLU.

13.3.9. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE :

- Potrivit prevederilor art . 6.2. din RLU, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

13.3.14. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT :

- Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile art. 23, din RGU si art. 6.4. din RLU este necesara elaborarea prealabila a unui PUZ cu regulament aferent, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

13.3.15. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI :

- Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor, a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau dictate de necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor, conform art. 24 din RGU si art. 6.5. din RLU.

13.3.16. ACCESE CAROSABILE

13.3.17. ACCESE PIETONALE :

- Accesele carosabile si pietonale pentru toate categoriile de constructii se vor realiza in conformitate cu prevederile art. 7.1. si 7.2. din RLU, respectiv art. 25 si 26 din RGU.

13.3.18. RACORDAREA LA RETELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,

13.3.19. REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE :

- Racordarea la retelele tehnico-edilitare publice existente, lucrarile de extindere sau marire a capacitati retelor existente precum si realizarea de echipamente noi (**Realizarea sistemului de canalizare menajera cu statie de epurare**) se vor face conform prevederilor **art. 8.1. - 8.2.** din **RLU**.

13.3.21. PARCELAREA ,

13.3.23. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR ,

13.3.22. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR ,

13.3.24. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI :

- Conform reglementarilor stabilite in cadrul fiecarei zone functionale.

Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii stabiliti pentru zonele cu constructii noi :

Pe parcelele cu destinatia L	(UTR A) : POTmax = 25 % ;	CUTmax = 0,7 ;	Nmax = 2,8
Pe parcelele cu destinatia ZC, IS	(UTR B) : POTmax = 50 % ;	CUTmax = 1,5 ;	Nmax = 3
Pe parcelele cu destinatia I, A, M2	(UTR C) : POTmax = 40 % ;	CUTmax = 0,8 ;	Nmax = 2
Pe parcelele cu destinatia PD	(UTR D) : POTmax = 15 % ;	CUTmax = 0,3 ;	Nmax = 2
Pe parcelele cu destinatia V	(UTR E) : POTmax = 50 % ;	CUTmax = 0,5 ;	Nmax = 1

In cazuri speciale toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) sau DTAC, elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate.

13.3.25. PARCAJE :

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea, conform prevederilor **art. 10.1.** din **RLU**.

Administratia locala va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera si trotuare) pentru parcare.

13.3.26. SPATII VERZI :

- Autorizarea de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform **art. 10.2.** din **RLU**, **art. 34** si **Anexei 6** din **Regulamentul General de Urbanism**.

- Stabilirea riguroasa a configuratiei si dozarii calitative si cantitative se face prin PUZ cu regulament aferent sau PUD, pentru fiecare amplasament in parte, pe baza avizelor conforme ale organismelor interesate, privind zonele de protectie pentru monumente istorice, drumuri publice, cursuri de ape, surse de apa, lucrari hidrotehnice, sursele de risc tehnologic, surse de poluare.

- Se vor amenaja urmatoarele categorii de spatii plantate : spatiile verzi publice de folosinta generala, cu acces nelimitat (spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie), cu acces limitat (spatii verzi din incinta scolilor, cele aferente obiectivelor publice, terenurile de sport, gradinile locuintelor), spatii verzi cu profil specializat (cele din cimitire), alte formatiuni de spatii verzi cu functii utilitare (plantatii de protectie a surselor de apa, plantatii de protectie si consolidare a malurilor cursurilor de apa, plantatii de protectie impotriva nocivitatilor).

13.3.27. IMPREJMUIRI :

- Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejurimilor, se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUD), sau in cadrul DTAC.

- In cazul autorizarii directe, se vor respecta prevederile **art. 10.3.** din **RLU**.

SATUL BUJOREANCA

UTR nr. 4

SUBUNITATI DIFERENTIASTE PE FUNCTIUNI PREDOMINANTE (L ; IS ; I ; A)

UTR 4A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare (L) ;

UTR 4B - zona pentru institutii publice si servicii de interes general (IS) ;

UTR 4C - zona unitatilor agricole si/sau industriale de productie, depozitare si transport ; (I,A) ;

13.4.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :

L , IS , I , A , M2 , TE , V , CRP , TH .

13.4.2. FUNCTIUNE DOMINANTA :

L - locuinte si functiuni complementare

13.4.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE :

IS - institutii publice si servicii de interes general

I, A - activitati economice, de industrie mica, servicii cu caracter industrial (compatibile cu zona, nepoluante, cu volum redus de transporturi), activitati in domeniul agriculturii, zootehniei, servicii pentru agricultura.

V - sport, turism, agrement, spatii verzi ambientale, spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie, plantatii de protectie.

GC - activitati de gospodarie comunală-salubritate menite sa contribuie la imbunatatirea conditiilor de igiena si confort .

TE - asigurarea cu utilitati si servicii edilitare, surse regenerabile de energie.

CRP - lucrari de reparatii, modernizare cai de comunicatie rutiera si constructii aferente, amenajare intersectii, strazi noi, reparatii, modernizare poduri, podete si punti, podete noi.

13.4.4. UTILIZARI PERMISE :

- Pentru fiecare zona functionala in parte - toate utilizarile permise specificate la **Cap. 2** al zonei respective .

13.4.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII :

- In zona de protectie a monumentelor istorice - in conditiile obtinerii avizelor legale, conform reglementarilor din **Studiul istoric**, prezentate in **articolul 4.7** din **RLU** ;

- In zonele cu valoare ecologica si peisagistica protejate prin lege - arii naturale protejate - in conditiile obtinerii avizelor, si parcurgerii procedurilor legale in vigoare ;

- In vecinatatea echipamentelor tehnice si tehnologice cu potential de risc tehnologic, precum si in apropierea limitei de protectie si de siguranta - in conditiile obtinerii avizelor legale de la administratorii sau gestionarii echipamentelor respective ;

- In zona de protectie a drumurilor publice - in conditiile obtinerii avizelor prevazute de legislatia in vigoare ;

- Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare, ce necesita studii si cercetari suplimentare - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu Regulament si / sau PUD) ;

13.4.6. INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE :

- In zonele cu valori de patrimoniu cultural construit listate sau identificate - pana la obtinerea avizelor legale, conform reglementarilor din **Studiul istoric**, prezentate in **articolul 4.7** din **RLU**.

In zonele ce cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes national sau local, atat in imediata vecinatate a monumentului (in interiorul parcelei delimitate topografic) precum si in zonele de protectie, autorizarea constructiilor se face cu respectarea stricta a avizelor serviciilor publice specializate;

- In zonele naturale protejate, delimitate prin studii de specialitate - pana la elaborarea si aprobarea unor documentatii de urbanism care sa stabileasca strategia de dezvoltare in relatie cu zonele invecinate, sa formuleze regulile de functionare si construire specifice zonei si activitatilor respective;

- In zonele cu riscuri naturale previzibile - pana la disparitia factorilor de risc ce au generat interdictia;

- In zonele functionale in care se desfasoara activitati ce prezinta riscuri sanitare si produc disconfort pentru sanatatea populatiei (zonele de protectie sanitara, conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 119 din 04.02.2014 - pana la elaborarea Studiului de impact asupra mediului si obtinerea Acordului de mediu si/sau Autorizatiei de mediu, conform prevederilor legale in vigoare.

- Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD), sau alt gen de studiu care sa stabileasca regulile si conditiile de construire ;

- In zonele pentru functiuni mixte si in toate celelalte zone in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu dispune de suficiente elemente privind autorizarea directa a construirii - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD).

13.4.7. INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE :

- In zonele expuse la riscuri naturale previzibile;

- In zonele de protectie, de securitate si de siguranta ale sistemelor de transport energie electrica si gaze naturale, ale echipamentelor de alimentare cu energie electrica si gaze naturale, in conformitate cu : Legea nr. 123 / 2012, Ordinul ANRE 4/2007, Ordinul ANRE 49/2007, Decizia ANRGN nr. 1220/2006, Ordinul ANRE nr. 110/2013 ;

- In zonele de protectie sanitara la anumite obiective care, prin natura activitatilor specifice, prezinta riscuri sanitare si produc disconfort pentru sanatatea populatiei, conform OMS nr. 119 / 04.02.2014;

- Este interzisa autorizarea obiectivelor poluante sau care prezinta riscuri tehnologice;

- Este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii -chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public.

13.4.8. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE :

- In conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice in vigoare, conform art. 6.1. din RLU.

13.4.9. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE :

- Potrivit prevederilor art . 6.2. din RLU, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

13.4.14. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT :

- Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile art. 23, din RGU si art. 6.4. din RLU este necesara elaborarea prealabila a unui PUZ cu regulament aferent, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

13.4.15. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI :

- Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor, a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau dictate de necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor, conform art. 24 din RGU si art. 6.5. din RLU.

13.4.16. ACCESE CAROSABILE

13.4.17. ACCESE PIETONALE :

- Accesele carosabile si pietonale pentru toate categoriile de constructii se vor realiza in conformitate cu prevederile art. 7.1. si 7.2. din RLU, respectiv art. 25 si 26 din RGU.

13.4.18. RACORDAREA LA RETELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,

13.4.19. REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE :

- Racordarea la retelele tehnico-edilitare publice existente, lucrarile de extindere sau marire a capacitati retelor existente precum si realizarea de echipamente noi se fac conform prevederilor art. 8.1. - 8.2. din RLU.

Obiective noi :

- Realizarea sistemului de alimentare cu apa potabila .

- Realizarea sistemului de canalizare menajera cu statie de epurare .

- Realizarea sistemului de alimentare cu gaze naturale .

13.4.21. PARCELAREA , 13.4.23. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR ,
13.4.22. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR , 13.4.24. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI :

- Conform reglementarilor stabilite in cadrul fiecarei zone functionale.

Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii stabiliti pentru zonele cu constructii noi :

Pe parcelele cu destinatia L	(UTR A) : POTmax = 25 % ;	CUTmax = 0,7 ;	Nmax = 2,8
Pe parcelele cu destinatia IS	(UTR B) : POTmax = 50 % ;	CUTmax = 1,5 ;	Nmax = 3
Pe parcelele cu destinatia I, A, M2	(UTR C) : POTmax = 40 % ;	CUTmax = 0,8 ;	Nmax = 2
Pe parcelele cu destinatia V	(UTR E) : POTmax = 50 % ;	CUTmax = 0,5 ;	Nmax = 1

In cazuri speciale toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) sau DTAC, elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate.

13.4.25. PARCAJE :

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea, conform prevederilor **art. 10.1.** din **RLU**.

Administratia locala va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera si trotuare) pentru parcare.

13.4.26. SPATII VERZI :

- Autorizarea de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform **art. 10.2.** din **RLU**, **art. 34** si **Anexei 6** din **Regulamentul General de Urbanism**.

- Stabilirea riguroasa a configuratiei si dozarii calitative si cantitative se face prin PUZ cu regulament aferent sau PUD, pentru fiecare amplasament in parte, pe baza avizelor conforme ale organismelor interesate, privind zonele de protectie pentru monumente istorice, drumuri publice, cursuri de ape, surse de apa, lucrari hidrotehnice, sursele de risc tehnologic, surse de poluare.

- Se vor amenaja urmatoarele categorii de spatii plantate : spatiile verzi publice de folosinta generala, cu acces nelimitat (spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie), cu acces limitat (spatii verzi din incinta scolilor, cele aferente obiectivelor publice, terenurile de sport, gradinile locuintelor), spatii verzi cu profil specializat (cele din cimitire), alte formatiuni de spatii verzi cu functii utilitare (plantatii de protectie a surselor de apa, plantatii de protectie si consolidare a malurilor cursurilor de apa, plantatii de protectie impotriva nocivitatilor).

13.4.27. IMPREJMUIRI :

- Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor, se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUD), sau in cadrul DTAC.

- In cazul autorizarii directe, se vor respecta prevederile **art. 10.3.** din **RLU**.

SATUL CRIVATU

UTR nr. 5

SUBUNITATI DIFERENTIASTE PE FUNCTIUNI PREDOMINANTE (L ; IS ; I ; A)

UTR 5A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare (L) ;

UTR 5B - zona pentru institutii publice si servicii de interes general (IS) ;

UTR 5C - zona unitatilor agricole si/sau industriale de productie, depozitare si transport (I,A) ;

13.5.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :

L , IS , I , A , GC , TE , V , CRP .

13.5.2. FUNCTIUNE DOMINANTA :

L - locuinte si functiuni complementare

13.5.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE :

IS - institutii publice si servicii de interes general

I, A - activitati economice, de industrie mica, servicii cu caracter industrial (compatibile cu zona, nepoluante, cu volum redus de transporturi), activitati in domeniul agriculturii, zootehniei, servicii pentru agricultura.

V - sport, turism, agrement, spatii verzi ambientale, spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie, plantatii de protectie.

GC - activitati de gospodarie comunală-salubritate menite sa contribuie la imbunatatirea conditiilor de igiena si confort .

TE - asigurarea cu utilitati si servicii edilitare, surse regenerabile de energie.

CRP - lucrari de reparatii, modernizare cai de comunicatie rutiera si constructii aferente, amenajare intersectii, strazi noi, reparatii, modernizare poduri, podete si punti, podete noi.

13.5.4. UTILIZARI PERMISE :

- Pentru fiecare zona functionala in parte - toate utilizarile permise specificate la **Cap. 2** al zonei respective .

13.5.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII :

- In zonele cu valoare ecologica si peisagistica protejate prin lege - arii naturale protejate - in conditiile obtinerii avizelor, si parcurgerii procedurilor legale in vigoare ;

- In zona de protectie a drumurilor publice - in conditiile obtinerii avizelor prevazute de legislatia in vigoare ;

- Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare, ce necesita studii si cercetari suplimentare - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu Regulament si / sau PUD) ;

13.5.6. INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE :

- In zonele naturale protejate, delimitate prin studii de specialitate - pana la elaborarea si aprobarea unor documentatii de urbanism care sa stabileasca strategia de dezvoltare in relatie cu zonele invecinate, sa formuleze regulile de functionare si construire specifice zonei si activitatilor respective;

- In zonele cu riscuri naturale previzibile - pana la disparitia factorilor de risc ce au generat interdictia;

- Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD), sau alt gen de studiu care sa stabileasca regulile si conditiile de construire ;

13.5.7. INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE :

- In zonele expuse la riscuri naturale previzibile;

- In zonele de protectie, de securitate si de siguranta ale sistemelor de transport energie electrica si gaze naturale, ale echipamentelor de alimentare cu energie electrica si gaze naturale, in conformitate cu : **Legea nr. 123 / 2012, Ordinul ANRE 4/2007, Ordinul ANRE 49/2007, Decizia ANRGN nr. 1220/2006, Ordinul ANRE nr. 110/2013 ;**

- Este interzisa autorizarea obiectivelor poluante sau care prezinta riscuri tehnologice;

- Este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii -chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public.

13.5.8. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE :

- In conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice in vigoare, conform **art. 6.1.** din **RLU**.

13.5.9. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE :

- Potrivit prevederilor **art. 6.2.** din **RLU**, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

13.5.14. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT :

- Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile **art. 23.** din **RGU** si **art. 6.4.** din **RLU** este necesara elaborarea prealabila a unui PUZ cu regulament aferent, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

13.5.15. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI :

- Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor, a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau dictate de necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor, conform **art. 24** din **RGU** si **art. 6.5.** din **RLU**.

13.5.16. ACCESE CAROSABILE

13.5.17. ACCESE PIETONALE :

- Accesele carosabile si pietonale pentru toate categoriile de constructii se vor realiza in conformitate cu prevederile **art. 7.1.** si **7.2.** din **RLU**, respectiv **art. 25** si **26** din **RGU**.

13.5.18. RACORDAREA LA RETELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,

13.5.19. REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE :

- Racordarea la retelele tehnico-edilitare publice existente, lucrarile de extindere sau marire a capacitati retelor existente precum si realizarea de echipamente noi (**Realizarea sistemului de canalizare menajera cu statie de epurare**) se vor face conform prevederilor **art. 8.1. - 8.2.** din **RLU**.

13.5.21. PARCELAREA ,

13.5.23. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR ,

13.5.22. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR ,

13.5.24. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI :

- Conform reglementarilor stabilite in cadrul fiecarei zone functionale.

Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii stabiliti pentru zonele cu constructii noi :

Pe parcelele cu destinatia L	(UTR A) : POTmax = 25 % ;	CUTmax = 0,7 ;	Nmax = 2,8
Pe parcelele cu destinatia IS	(UTR B) : POTmax = 50 % ;	CUTmax = 1,5 ;	Nmax = 3
Pe parcelele cu destinatia I, A	(UTR C) : POTmax = 40 % ;	CUTmax = 0,8 ;	Nmax = 2

In cazuri speciale toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) sau DTAC, elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate.

13.5.25. PARCAJE :

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea, conform prevederilor **art. 10.1.** din **RLU**.

13.5.26. SPATII VERZI :

- Autorizarea de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform **art. 10.2.** din **RLU**, **art. 34** si **Anexei 6** din **Regulamentul general de urbanism**.

13.5.27. IMPREJMUIRI :

- In cazul autorizarii directe, se vor respecta prevederile **art. 10.3.** din **RLU**.

SATUL UNGURENI

UTR nr. 6

SUBUNITATI DIFERENTIASTE PE FUNCTIUNI PREDOMINANTE (L ; IS ; I)

UTR 6A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare (L) ;

UTR 6B - zona pentru institutii publice si servicii de interes general (IS) ;

UTR 6C - zona unitatilor agro-industriale de productie, depozitare si transport (I) ;

13.6.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :

L , IS , I , CRP .

13.6.2. FUNCTIUNE DOMINANTA :

L - locuinte si functiuni complementare

13.6.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE :

IS - institutii publice si servicii de interes general

I, A - activitati economice, de industrie mica, servicii cu caracter industrial (compatibile cu zona, nepoluante, cu volum redus de transporturi), activitati in domeniul agriculturii, zootehniei, servicii pentru agricultura.

V - sport, turism, agrement, spatii verzi ambientale, spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie, plantatii de protectie.

GC - activitati de gospodarie comunală-salubritate menite sa contribuie la imbunatatirea conditiilor de igiena si confort .

TE - asigurarea cu utilitati si servicii edilitare, surse regenerabile de energie.

CRP - lucrari de reparatii, modernizare cai de comunicatie rutiera si constructii aferente, amenajare intersectii, strazi noi, reparatii, modernizare poduri, podete si puncte, podete noi.

13.6.4. UTILIZARI PERMISE :

- Pentru fiecare zona functionala in parte - toate utilizarile permise specificate la **Cap. 2** al zonei respective .

13.6.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII :

- In zonele cu valoare ecologica si peisagistica protejate prin lege - arii naturale protejate - in conditiile obtinerii avizelor, si parcurgerii procedurilor legale in vigoare ;

- In vecinatatea echipamentelor tehnice si tehnologice cu potential de risc tehnologic, precum si in apropierea limitei de protectie si de siguranta - in conditiile obtinerii avizelor legale de la administratorii sau gestionarii echipamentelor respective ;

- In zona de protectie a drumurilor publice - in conditiile obtinerii avizelor prevazute de legislatia in vigoare ;

- Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare, ce necesita studii si cercetari suplimentare - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu Regulament si / sau PUD) ;

13.6.6. INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE :

- In zonele naturale protejate, delimitate prin studii de specialitate - pana la elaborarea si aprobarea unor documentatii de urbanism care sa stabileasca strategia de dezvoltare in relatie cu zonele invecinate, sa formuleze regulile de functionare si construire specifice zonei si activitatilor respective;

- In zonele cu riscuri naturale previzibile - pana la disparitia factorilor de risc ce au generat interdictia;

- In zonele functionale in care se desfasoara activitati ce prezinta riscuri sanitare si produc disconfort pentru sanatatea populatiei (zonele de protectie sanitara, conform **Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 119 din 04.02.2014** - pana la elaborarea Studiului de impact asupra mediului si obtinerea Acordului de mediu si/sau Autorizatiei de mediu, conform prevederilor legale in vigoare.

- Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD), sau alt gen de studiu care sa stabileasca regulile si conditiile de construire ;

- In toate celelalte zone in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu dispune de suficiente elemente privind autorizarea directa a construirii - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD).

13.6.7. INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE :

- In zonele expuse la riscuri naturale previzibile;
- In zonele de protectie si zonele de siguranta aferente echipamentelor din Sistemul National de Transport al Titeiului, Gazolinei, Condensatului si Etanului, conform Ordinul Agentiei Nationale pentru Resurse Minerale (ANRM) nr. 196 / 10.10.2006;
- In zonele de protectie, de securitate si de siguranta ale sistemelor de transport energie electrica si gaze naturale, ale echipamentelor de alimentare cu energie electrica si gaze naturale, in conformitate cu : **Legea nr. 123 / 2012, Ordinul ANRE 4/2007, Ordinul ANRE 49/2007, Decizia ANRGN nr. 1220/2006, Ordinul ANRE nr. 110/2013 ;**
- In zonele cu valoare ecologica si peisagistica protejate prin lege - arii naturale protejate.
- Este interzisa autorizarea obiectivelor poluante sau care prezinta riscuri tehnologice;
- Este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii -chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public.

13.6.8. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE :

- In conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice in vigoare, conform **art. 6.1. din RLU.**

13.6.9. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE :

- Potrivit prevederilor **art. 6.2. din RLU**, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

13.6.14. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT :

- Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile **art. 23, din RGU** si **art. 6.4. din RLU** este necesara elaborarea prealabila a unui PUZ cu regulament aferent, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

13.6.15. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI :

- Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor, a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau dictate de necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor, conform **art. 24 din RGU** si **art. 6.5. din RLU.**

13.6.16. ACCESE CAROSABILE

13.6.17. ACCESE PIETONALE :

- Accesele carosabile si pietonale pentru toate categoriile de constructii se vor realiza in conformitate cu prevederile **art. 7.1. si 7.2. din RLU**, respectiv **art. 25 si 26 din RGU.**

13.6.18. RACORDAREA LA RETELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,

13.6.19. REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE :

- Racordarea la retelele tehnico-edilitare publice existente, lucrarile de extindere sau marire a capacitati retelor existente precum si realizarea de echipamente noi (**Realizarea sistemului de canalizare menajera**) se vor face conform prevederilor **art. 8.1. - 8.2. din RLU.**

13.6.21. PARCELAREA ,

13.6.23. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR ,

13.6.22. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR ,

13.6.24. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI :

- Conform reglementarilor stabilite in cadrul fiecarei zone functionale.

Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii stabiliti pentru zonele cu constructii noi :

Pe parcelele cu destinatia L	(UTR A) : POT max = 25 % ; CUT max = 0,7 ; N.max = 2,8
Pe parcelele cu destinatia IS	(UTR B) : POT max = 50 % ; CUT max = 1,5 ; N.max = 3

In cazuri speciale toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) sau DTAC, elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate.

13.6.25. PARCAJE :

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea, conform prevederilor **art. 10.1.** din **RLU**.

Administratia locala va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera si trotuare) pentru parcare.

13.6.26. SPATII VERZI :

- Autorizarea de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform **art. 10.2.** din **RLU**, **art. 34** si **Anexei 6** din **Regulamentul general de urbanism**.

- Stabilirea riguroasa a configuratiei si dozarii calitative si cantitative se face prin PUZ cu regulament aferent sau PUD, pentru fiecare amplasament in parte, pe baza avizelor conforme ale organismelor interesate, privind zonele de protectie pentru monumente istorice, drumuri publice, cursuri de ape, surse de apa, lucrari hidrotehnice, sursele de risc tehnologic, surse de poluare.

- Se vor amenaja urmatoarele categorii de spatii plantate : spatiile verzi publice de folosinta generala, cu acces nelimitat (spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie), cu acces limitat (spatii verzi din incinta scolilor, cele aferente obiectivelor publice, terenurile de sport, gradinile locuintelor), spatii verzi cu profil specializat (cele din cimitire), alte formatiuni de spatii verzi cu functii utilitare (plantatii de protectie a surselor de apa, plantatii de protectie si consolidare a malurilor cursurilor de apa, plantatii de protectie impotriva nocivitatilor).

13.6.27. IMPREJMUIRI :

- Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor, se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUD), sau in cadrul DTAC.

- In cazul autorizarii directe, se vor respecta prevederile **art. 10.3.** din **RLU**.

SATUL CRISTEASCA

UTR nr. 7

SUBUNITATI DIFERENTIASTE PE FUNCTIUNI PREDOMINANTE (L ; IS)

UTR 7A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare (L) ;

UTR 7B - zona pentru institutii publice si servicii de interes general (IS) ;

13.7.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :

L , IS , GC , CRP , TH .

13.7.2. FUNCTIUNE DOMINANTA :

L - locuinte si functiuni complementare

13.7.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE :

IS - institutii publice si servicii de interes general

I, A - activitati economice, de industrie mica, servicii cu caracter industrial (compatibile cu zona, nepoluante, cu volum redus de transporturi), activitati in domeniul agriculturii, zootehniei, servicii pentru agricultura.

V - sport, turism, agrement, spatii verzi ambientale, spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie, plantatii de protectie.

GC - activitati de gospodarie comunală-salubritate menite sa contribuie la imbunatatirea conditiilor de igiena si confort .

TE - asigurarea cu utilitati si servicii edilitare, surse regenerabile de energie.

CRP - lucrari de reparatii, modernizare cai de comunicatie rutiera si constructii aferente, amenajare intersectii, strazi noi, reparatii, modernizare poduri, podete si puni, podete noi.

13.7.4. UTILIZARI PERMISE :

- Pentru fiecare zona functionala in parte - toate utilizarile permise specificate la **Cap. 2** al zonei respective .

13.7.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII :

- In zona de protectie a monumentelor istorice - in conditiile obtinerii avizelor legale, conform reglementarilor din **Studiul istoric**, prezentate in **articolul 4.7** din **RLU** ;

- In zonele cu valoare ecologica si peisagistica protejate prin lege - arii naturale protejate - in conditiile obtinerii avizelor, si parcurgerii procedurilor legale in vigoare ;

- In zona de protectie a drumurilor publice - in conditiile obtinerii avizelor prevazute de legislatia in vigoare ;

- Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare, ce necesita studii si cercetari suplimentare - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu Regulament si / sau PUD) ;

13.7.6. INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE :

- In zonele cu valori de patrimoniu cultural construit listate sau identificate - pana la obtinerea avizelor legale, conform reglementarilor din **Studiul istoric**, prezentate in **articolul 4.7** din **RLU**.

In zonele ce cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes national sau local, atat in imediata vecinatate a monumentului (in interiorul parcelei delimitate topografic) precum si in zonele de protectie, autorizarea constructiilor se face cu respectarea stricta a avizelor serviciilor publice specializate;

- In zonele cu riscuri naturale previzibile - pana la disparitia factorilor de risc ce au generat interdictia;

- Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD), sau alt gen de studiu care sa stabileasca regulile si conditiile de construire ;

13.7.7. INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE :

- In zonele expuse la riscuri naturale previzibile;

- Este interzisa autorizarea obiectivelor poluante sau care prezinta riscuri tehnologice;

- Este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii -chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public.

13.7.8. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE :

- In conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice in vigoare, conform **art. 6.1.** din **RLU**.

13.7.9. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE :

- Potrivit prevederilor **art. 6.2.** din **RLU**, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

13.7.14. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT :

- Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile **art. 23**, din **RGU** si **art. 6.4.** din **RLU** este necesara elaborarea prealabila a unui PUZ cu regulament aferent, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

13.7.15. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI :

- Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor, a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau dictate de necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor, conform **art. 24** din **RGU** si **art. 6.5.** din **RLU**.

13.7.16. ACCESE CAROSABILE

13.7.17. ACCESE PIETONALE :

- Accesele carosabile si pietonale pentru toate categoriile de constructii se vor realiza in conformitate cu prevederile **art. 7.1.** si **7.2.** din **RLU**, respectiv **art. 25** si **26** din **RGU**.

13.7.18. RACORDAREA LA REELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,

13.7.19. REALIZAREA DE REELE TEHNICO-EDILITARE :

- Racordarea la retelele tehnico-edilitare publice existente, lucrarile de extindere sau marire a capacitati retelor existente precum si realizarea de echipamente noi (**Realizarea sistemului de canalizare menajera**) se vor face conform prevederilor **art. 8.1. - 8.2.** din **RLU**.

13.7.21. PARCELAREA ,

13.7.23. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR ,

13.7.22. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR ,

13.7.24. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI :

- Conform reglementarilor stabilite in cadrul fiecarei zone functionale.

Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii stabiliti pentru zonele cu constructii noi :

Pe parcelele cu destinatia L	(UTR A) : POT max = 25 % ; CUT max = 0,7 ; N.max = 2,8
Pe parcelele cu destinatia IS	(UTR B) : POT max = 50 % ; CUT max = 1,5 ; N.max = 3

In cazuri speciale toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) sau DTAC, elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate.

13.7.25. PARCAJE :

- Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea, conform prevederilor **art. 10.1.** din **RLU**.

13.7.26. SPATII VERZI :

- Autorizarea de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform **art. 10.2.** din **RLU**, **art. 34** si **Anexei 6** din **Regulamentul general de urbanism**.

13.7.27. IMPREJMUIRI :

- In cazul autorizarii directe, se vor respecta prevederile **art. 10.3.** din **RLU**.

SATUL POSTARNACU

UTR nr. 8

SUBUNITATI DIFERENTIASTE PE FUNCTIUNI PREDOMINANTE (L ; IS ;A)

UTR 8A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare (L) ;

UTR 8B - zona centrala si zona pentru institutii publice si servicii de interes general (IS) ;

UTR 8C - zona unitatilor agricole si/sau industriale de productie, depozitare si transport (I,A) ;

13.8.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :

L , IS , A , M2 , GC , TE , V , CRP , TH .

13.8.2. FUNCTIUNE DOMINANTA :

L - locuinte si functiuni complementare

13.8.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE :

IS - institutii publice si servicii de interes general

I, A - activitati economice, de industrie mica, servicii cu caracter industrial (compatibile cu zona, nepoluante, cu volum redus de transporturi), activitati in domeniul agriculturii, zootehniei, servicii pentru agricultura.

V - sport, turism, agrement, spatii verzi ambientale, spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie, plantatii de protectie.

GC - activitati de gospodarie comunală-salubritate menite sa contribuie la imbunatatirea conditiilor de igiena si confort .

TE - asigurarea cu utilitati si servicii edilitare, surse regenerabile de energie.

CRP - lucrari de reparatii, modernizare cai de comunicatie rutiera si constructii aferente, amenajare intersectii, strazi noi, reparatii, modernizare poduri, podete si punti, podete noi.

13.8.4. UTILIZARI PERMISE :

- Pentru fiecare zona functionala in parte - toate utilizarile permise specificate la **Cap. 2** al zonei respective .

13.8.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII :

- In vecinatatea echipamentelor tehnice si tehnologice cu potential de risc tehnologic, precum si in apropierea limitei de protectie si de siguranta - in conditiile obtinerii avizelor legale de la administratorii sau gestionarii echipamentelor respective ;

- In zona de protectie a drumurilor publice - in conditiile obtinerii avizelor prevazute de legislatia in vigoare ;

- Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare, ce necesita studii si cercetari suplimentare - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu Regulament si / sau PUD) ;

13.8.6. INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE :

- In zonele naturale protejate, delimitate prin studii de specialitate - pana la elaborarea si aprobarea unor documentatii de urbanism care sa stabileasca strategia de dezvoltare in relatie cu zonele invecinate, sa formuleze regulile de functionare si construire specifice zonei si activitatilor respective;

- In zonele cu riscuri naturale previzibile - pana la disparitia factorilor de risc ce au generat interdictia;

- In zonele functionale in care se desfasoara activitati ce prezinta riscuri sanitare si produc disconfort pentru sanatatea populatiei (zonele de protectie sanitara, conform **Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 119 din 04.02.2014** - pana la elaborarea Studiului de impact asupra mediului si obtinerea Acordului de mediu si/sau Autorizatiei de mediu, conform prevederilor legale in vigoare.

- Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD), sau alt gen de studiu care sa stabileasca regulile si conditiile de construire ;

13.8.7. INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE :

- Este interzisa autorizarea obiectivelor poluante sau care prezinta riscuri tehnologice;

- Este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii -chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public.

13.8.8. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE :

- In conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice in vigoare, conform **art. 6.1.** din **RLU**.

13.8.9. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE :

- Potrivit prevederilor **art. 6.2.** din **RLU**, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

13.8.14. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT :

- Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile **art. 23.** din **RGU** si **art. 6.4.** din **RLU** este necesara elaborarea prealabila a unui PUZ cu regulament aferent, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

13.8.15. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI :

- Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor, a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau dictate de necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor, conform **art. 24** din **RGU** si **art. 6.5.** din **RLU**.

13.8.16. ACCESE CAROSABILE

13.8.17. ACCESE PIETONALE :

- Accesele carosabile si pietonale pentru toate categoriile de constructii se vor realiza in conformitate cu prevederile **art. 7.1.** si **7.2.** din **RLU**, respectiv **art. 25** si **26** din **RGU**.

13.8.18. RACORDAREA LA RETELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,

13.8.19. REALIZAREA DE REELE TEHNICO-EDILITARE :

- Racordarea la retelele tehnico-edilitare publice existente, lucrarile de extindere sau marire a capacitati retelelor existente precum si realizarea de echipamente noi (**Realizarea sistemului de canalizare menajera**) se vor face conform prevederilor **art. 8.1. - 8.2.** din **RLU**.

13.8.21. PARCELAREA ,

13.8.23. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR ,

13.8.22. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR ,

13.8.24. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI :

- Conform reglementarilor stabilite in cadrul fiecarei zone functionale.

Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii stabiliti pentru zonele cu constructii noi :

Pe parcelele cu destinatia L	(UTR A) : POTmax = 25 % ;	CUTmax = 0,7 ;	Nmax = 2,8
Pe parcelele cu destinatia IS	(UTR B) : POTmax = 50 % ;	CUTmax = 1,5 ;	Nmax = 3
Pe parcelele cu destinatia I, A, M2	(UTR C) : POTmax = 40 % ;	CUTmax = 0,8 ;	Nmax = 2

In cazuri speciale toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) sau DTAC, elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate.

13.8.25. PARCAJE :

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea, conform prevederilor **art. 10.1.** din **RLU**.

13.8.26. SPATII VERZI :

- Autorizarea de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform **art. 10.2.** din **RLU**, **art. 34** si **Anexei 6** din **Regulamentul general de urbanism**.

13.8.27. IMPREJMUIRI :

- In cazul autorizarii directe, se vor respecta prevederile **art. 10.3.** din **RLU**.

SATUL FRASINU

UTR nr. 9

SUBUNITATI DIFERENTIASTE PE FUNCTIUNI PREDOMINANTE (L ; IS)

UTR 9A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare (L) ;

UTR 9B - zona centrala si zona pentru institutii publice si servicii de interes general (IS) ;

UTR 9E - zona verde pentru agrement si sport (V) ;

13.9.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :

L , ZC , IS , I , GC , V , CRP , TH .

13.9.2. FUNCTIUNE DOMINANTA :

L - locuinte si functiuni complementare

13.9.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE :

IS - institutii publice si servicii de interes general

I, A - activitati economice, de industrie mica, servicii cu caracter industrial (compatibile cu zona, nepoluante, cu volum redus de transporturi), activitati in domeniul agriculturii, zootehniei, servicii pentru agricultura.

V - sport, turism, agrement, spatii verzi ambientale, spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie, plantatii de protectie.

GC - activitati de gospodarie comunală-salubritate menite sa contribuie la imbunatatirea conditiilor de igiena si confort .

TE - asigurarea cu utilitati si servicii edilitare, surse regenerabile de energie.

CRP - lucrari de reparatii, modernizare cai de comunicatie rutiera si constructii aferente, amenajare intersectii, strazi noi, reparatii, modernizare poduri, podete si puncte, podete noi.

13.9.4. UTILIZARI PERMISE :

- Pentru fiecare zona functionala in parte - toate utilizarile permise specificate la **Cap. 2** al zonei respective .

13.9.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII :

- In zona de protectie a monumentelor istorice - in conditiile obtinerii avizelor legale, conform reglementarilor din **Studiul istoric**, prezentate in **articolul 4.7** din **RLU** ;

In zonele ce cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes national sau local, atat in imediata vecinatate a monumentului (in interiorul parcelei delimitate topografic) precum si in zonele de protectie, autorizarea constructiilor se face cu respectarea stricta a avizelor serviciilor publice specializate;

- In zonele cu valoare ecologica si peisagistica protejate prin lege - arii naturale protejate - in conditiile obtinerii avizelor, si parcurgerii procedurilor legale in vigoare ;

- In vecinatatea echipamentelor tehnice si tehnologice cu potential de risc tehnologic, precum si in apropierea limitei de protectie si de siguranta - in conditiile obtinerii avizelor legale de la administratorii sau gestionarii echipamentelor respective ;

- In zona de protectie a drumurilor publice - in conditiile obtinerii avizelor prevazute de legislatia in vigoare ;

13.9.6. INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE :

- In zonele cu riscuri naturale previzibile - pana la disparitia factorilor de risc ce au generat interdictia;

- Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD), sau alt gen de studiu care sa stabileasca regulile si conditiile de construire ;

13.9.7. INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE :

- In zonele de protectie, de securitate si de siguranta ale sistemelor de transport energie electrica si gaze naturale, ale echipamentelor de alimentare cu energie electrica si gaze naturale, in conformitate cu : **Legea nr. 123 / 2012, Ordinul ANRE 4/2007, Ordinul ANRE 49/2007, Decizia ANRGN nr. 1220/2006, Ordinul ANRE nr. 110/2013** ;

- Este interzisa autorizarea obiectivelor poluante sau care prezinta riscuri tehnologice;
- Este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii -chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public.

13.9.8. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE :

- In conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice in vigoare, conform **art. 6.1.** din **RLU**.

13.9.9. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE :

- Potrivit prevederilor **art. 6.2.** din **RLU**, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

13.9.14. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT :

- Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile **art. 23**, din **RGU** si **art. 6.4.** din **RLU** este necesara elaborarea prealabila a unui PUZ cu regulament aferent, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

13.9.15. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI :

- Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor, a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau dictate de necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor, conform **art. 24** din **RGU** si **art. 6.5.** din **RLU**.

13.9.16. ACCESE CAROSABILE

13.9.17. ACCESE PIETONALE :

- Accesele carosabile si pietonale pentru toate categoriile de constructii se vor realiza in conformitate cu prevederile **art. 7.1.** si **7.2.** din **RLU**, respectiv **art. 25** si **26** din **RGU**.

13.9.18. RACORDAREA LA REELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,

13.9.19. REALIZAREA DE REELE TEHNICO-EDILITARE :

- Racordarea la retelele tehnico-edilitare publice existente, lucrarile de extindere sau marire a capacitati retelor existente precum si realizarea de echipamente noi (**Realizarea sistemului de canalizare menajera**) se vor face conform prevederilor **art. 8.1. - 8.2.** din **RLU**.

13.9.21. PARCELAREA ,

13.9.23. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR ,

13.9.22. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR ,

13.9.24. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI :

- Conform reglementarilor stabilite in cadrul fiecarei zone functionale.

Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii stabiliti pentru zonele cu constructii noi :

Pe parcelele cu destinatia L	(UTR A) : POT max = 25 % ;	CUT max = 0,7 ;	N.max = 2,8
Pe parcelele cu destinatia IS	(UTR B) : POT max = 50 % ;	CUT max = 1,5 ;	N.max = 3
Pe parcelele cu destinatia V	(UTR E) : POTmax = 50 % ;	CUTmax = 0,5 ;	Nmax = 1

In cazuri speciale toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) sau DTAC, elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate.

13.9.25. PARCAJE :

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea, conform prevederilor **art. 10.1.** din **RLU**.

13.9.26. SPATII VERZI :

- Autorizarea de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform **art. 10.2.** din **RLU**, **art. 34** si **Anexei 6** din **Regulamentul general de urbanism**.

13.9.27. IMPREJMUIRI :

- In cazul autorizarii directe, se vor respecta prevederile **art. 10.3.** din **RLU**.

SATUL IBRIANU

UTR nr. 10

SUBUNITATI DIFERENTIASTE PE FUNCTIUNI PREDOMINANTE (L ; IS ; I ; A)

UTR 10A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare (L) ;

UTR 10B - zona centrala si zona pentru institutii publice si servicii de interes general (IS) ;

13.10.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :

L , IS , GC , TE , V , CRP .

13.10.2. FUNCTIUNE DOMINANTA :

L - locuinte si functiuni complementare

13.10.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE :

IS - institutii publice si servicii de interes general

I, A - activitati economice, de industrie mica, servicii cu caracter industrial (compatibile cu zona, nepoluante, cu volum redus de transporturi), activitati in domeniul agriculturii, zootehniei, servicii pentru agricultura.

V - sport, turism, agrement, spatii verzi ambientale, spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie, plantatii de protectie.

GC - activitati de gospodarie comunală-salubritate menite sa contribuie la imbunatatirea conditiilor de igiena si confort .

TE - asigurarea cu utilitati si servicii edilitare, surse regenerabile de energie.

CRP - lucrari de reparatii, modernizare cai de comunicatie rutiera si constructii aferente, amenajare intersectii, strazi noi, reparatii, modernizare poduri, podete si puncte, podete noi.

13.10.4. UTILIZARI PERMISE :

- Pentru fiecare zona functionala in parte - toate utilizările permise specificate la **Cap. 2** al zonei respective .

13.10.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII :

- In zona de protectie a monumentelor istorice - in conditiile obtinerii avizelor legale, conform reglementarilor din **Studiul istoric**, prezentate in **articolul 4.7** din **RLU** ;

In zonele ce cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes national sau local, atat in imediata vecinatate a monumentului (in interiorul parcelei delimitate topografic) precum si in zonele de protectie, autorizarea constructiilor se face cu respectarea stricta a avizelor serviciilor publice specializate;

- In vecinatatea echipamentelor tehnice si tehnologice cu potential de risc tehnologic, precum si in apropierea limitei de protectie si de siguranta - in conditiile obtinerii avizelor legale de la administratorii sau gestionarii echipamentelor respective ;

- In zona de protectie a drumurilor publice - in conditiile obtinerii avizelor prevazute de legislatia in vigoare ;

- Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare, ce necesita studii si cercetari suplimentare - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu Regulament si / sau PUD) ;

13.10.6. INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE :

- In zonele naturale protejate, delimitate prin studii de specialitate - pana la elaborarea si aprobarea unor documentatii de specialitate care sa stabileasca strategia de dezvoltare in relatie cu zonele invecinate, sa formuleze regulile de functionare si construire specifice zonei si activitatilor respective;

- In zonele cu riscuri naturale previzibile - pana la disparitia factorilor de risc ce au generat interdictia;

- Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD), sau alt gen de studiu care sa stabileasca regulile si conditiile de construire ;

13.10.7. INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE :

- In zonele expuse la riscuri naturale previzibile;
- In zonele de protectie, de securitate si de siguranta ale sistemelor de transport energie electrica si gaze naturale, ale echipamentelor de alimentare cu energie electrica si gaze naturale, in conformitate cu : **Legea nr. 123 / 2012, Ordinul ANRE 4/2007, Ordinul ANRE 49/2007, Decizia ANRGN nr. 1220/2006, Ordinul ANRE nr. 110/2013 ;**
- In zonele de protectie sanitara la anumite obiective care, prin natura activitatilor specifice, prezinta riscuri sanitare si produc disconfort pentru sanatatea populatiei, conform **OMS nr. 119 / 04.02.2014;**
- In zonele cu valoare ecologica si peisagistica protejate prin lege - arii naturale protejate.
- Este interzisa autorizarea obiectivelor poluante sau care prezinta riscuri tehnologice;
- Este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii -chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public.

13.10.8. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE :

- In conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice in vigoare, conform **art. 6.1. din RLU.**

13.10.9. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE :

- Potrivit prevederilor **art . 6.2. din RLU**, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

13.10.14. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT :

- Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile **art. 23, din RGU** si **art. 6.4. din RLU** este necesara elaborarea prealabila a unui PUZ cu regulament aferent, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

13.10.15. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI :

- Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor, a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau dictate de necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor, conform **art. 24 din RGU** si **art. 6.5. din RLU.**

13.10.16. ACCESE CAROSABILE

13.10.17. ACCESE PIETONALE :

- Accesele carosabile si pietonale pentru toate categoriile de constructii se vor realiza in conformitate cu prevederile **art. 7.1. si 7.2. din RLU**, respectiv **art. 25 si 26 din RGU.**

13.10.18. RACORDAREA LA RETELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,

13.10.19. REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE :

- Racordarea la retelele tehnico-edilitare publice existente, lucrarile de extindere sau marire a capacitati retelor existente precum si realizarea de echipamente noi (**Realizarea sistemului de canalizare menajera cu statie de epurare**) se vor face conform prevederilor **art. 8.1. - 8.2. din RLU.**

13.10.21. PARCELAREA ,

13.10.23. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR ,

13.10.22. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR ,

13.10.24. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI :

- Conform reglementarilor stabilite in cadrul fiecarei zone functionale.

Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii stabiliti pentru zonele cu constructii noi :

Pe parcelele cu destinatia L	(UTR A) : POT max = 25 % ;	CUT max = 0,7 ;	N.max = 2,8
Pe parcelele cu destinatia IS	(UTR B) : POT max = 50 % ;	CUT max = 1,5 ;	N.max = 3
Pe parcelele cu destinatia V	(UTR E) : POT max = 50 % ;	CUT max = 0,5 ;	N.max = 1

In cazuri speciale toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) sau DTAC, elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate.

13.10.25. PARCAJE :

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea, conform prevederilor **art. 10.1.** din **RLU**.

Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera si trotuare) pentru parcare.

13.10.26. SPATII VERZI :

- Autorizarea de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform **art. 10.2.** din **RLU**, **art. 34** si **Anexei 6** din **Regulamentul general de urbanism**.

- Stabilirea riguroasa a configuratiei si dozarii calitative si cantitative se face prin PUZ cu regulament aferent sau PUD, pentru fiecare amplasament in parte, pe baza avizelor conforme ale organismelor interesate, privind zonele de protectie pentru monumente istorice, drumuri publice, cursuri de ape, surse de apa, lucrari hidrotehnice, sursele de risc tehnologic, surse de poluare.

- Se vor amenaja urmatoarele categorii de spatii plantate : spatiile verzi publice de folosinta generala, cu acces nelimitat (spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie), cu acces limitat (spatii verzi din incinta scolilor, cele aferente obiectivelor publice, terenurile de sport, gradinile locuintelor), spatii verzi cu profil specializat (cele din cimitire), alte formatiuni de spatii verzi cu functii utilitare (plantatii de protectie a surselor de apa, plantatii de protectie si consolidare a malurilor cursurilor de apa, plantatii de protectie impotriva nocivitatilor).

13.10.27. IMPREJMUIRI :

- Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor, se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUD), sau in cadrul DTAC.

- In cazul autorizarii directe, se vor respecta prevederile **art. 10.3.** din **RLU**.

Intocmit,

Arh. Luchian Nitescu

