

BENEFICIAR : CONSILIUL JUDETEAN DAMBOVITA - DUATLP , PRIMARIA COMUNEI CORNESTI

**COMUNA
CORNESTI**

**PROIECT NR.
1000
5506**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG

1999

PROIECTANT GENERAL :

„S.C. ” PROIECT DAMBOVITA ” S.A. - TARGOVISTE

CONFORM CU
ORIGINALA



COMUNA CORNESTI

JUDETUL DAMBOVITA

PROIECT NR. 1000 5506	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG	1999
--	---	-------------

BENEFICIAR : CONSILIUL JUDETEAN DAMBOVITA - DUATLP , PRIMARIA COMUNEI CORNESTI

PROIECTANT : S.C. PROIECT DAMBOVITA S.A. - TARGOVISTE

DIRECTOR : Ing. Cornelia CONSTANTIN

SEF COLECTIV U.A.T. : Ing. Mihaela VLADESCU

SEF PROIECT : Teh. Florin OPRESCU



NR. 4775 din DEC/99

CONFORM CU
ORIGINALA



PROCES VERBAL DE AVIZARE

Denumirea proiectului REGULAMENT LOCAL DE
URBANISM ATERENT PUG.COM
- CORNESTI -

Beneficiar: CONS. JU. (DUATLD) PRIM. COM. CORNESTI

Indicativul proiectului: 1000/5506 Faza: R.L.U.

Atelier: URBANISM

SEF DE PROIECT: PR. OPRESCU FLORIN

Specialitate: _____
Etapa de avizare: FINALA

CALIFICATIVUL: SE AVIZEAZA FAVORABIL

COMISIA DE AVIZARE

Presedinte: Arh. VIOREL ANTONESCU

Membrii:

Ing. MARIANA VLADESCU

Ing. MIHAELA VLADESCU

Ing. MARIAN CONSTANTIN

Arh. VALENTIN MARINESCU

Invitati: _____

CONȚINUTUL



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG - 1999

- I. DISPOZIȚII GENERALE
- II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
- III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
- IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN
- V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

ANEXE

- ANEXA 1 LISTA SITURI ARHEOLOGICE ȘI MONUMENTE DE ARHITECTURĂ, 1992 (EXTRAS)

PIESE DEȘINATE

- | | | |
|-----------------|---|---|
| PLANȘA Nr. 1 | ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV AL COMUNEI CORNEȘTI | SCARA 1 : 25 000 |
| PLANȘA Nr. 2.A. | REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE
CĂTUNU, HODĂRĂȘTI, BUJOREANCA, CRIVĂȚU, UNGURENI, CRISTEASCA | SATELE : CORNEȘTI - reședința de comună,
SCARA 1 : 5 000 |
| PLANȘA Nr. 2.B. | REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE
SATELE : IBRIANU, FRASINU, POSTĂRNACU | SCARA 1 : 5 000 |

I. DISPOZIȚII GENERALE

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

1.1. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (RLU) aferent PLANULUI URBANISTIC GENERAL (PUG) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul intravilan al localităților componente ale Comunei CORNEȘTI.

1.2. RLU însoțește, explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului urbanistic general aprobat.

Planul Urbanistic General al Comunei CORNEȘTI, a fost elaborat în anii 1994 - 1995 și a fost aprobat de către Consiliul Local al Comunei CORNEȘTI (CLCC).

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG, **constituie act de autoritate al administrației publice locale**, ca urmare a aprobării sale de către Consiliul Local al Comunei CORNEȘTI (CLCC) pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile legale.

1.4. Dacă prevederile altor documentații de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale - PUZ sau Planuri Urbanistice de Detaliu - PUD), pentru una sau mai multe părți componente ale localităților Comunei CORNEȘTI, schimbă concepția care a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat și implicit a Regulamentului Local de Urbanism aferent, este necesară actualizarea Planului Urbanistic General, conform legii.

1.5. **Modificarea PUG și RLU, aprobate conform legii de către Consiliul Local al Comunei CORNEȘTI, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.**

Orice altă documentație de urbanism (PUZ, PUD) care modifică prevederile prezentului regulament, va conține piesele desenate modificatoare ale UTR, precum și un capitol distinct în regulamentul aferent, piesa scrisă conținând toate reglementările noi care le modifică pe cele din documentația inițială.

Nu se vor face intervenții cu caracter modificator pe piesele desenate și în piesa scrisă din documentația elaborată inițial.

Hotărârea Consiliului Local privind aprobarea PUZ sau PUD va conține descrierea explicită a modificărilor aduse documentației de urbanism aprobate inițial.

2. BAZA LEGALA A RLU

2.1. Baza de întocmire a RLU o constituie prevederile din **Regulamentul General de Urbanism** (aprobat prin H.G. nr. 525/1996, modificat și completat prin H.G. nr. 789/1997, H.G. nr. 59/1999 și H.G. nr. 960/1999), conținutul tehnic și structura din **"Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea Regulamentului local de urbanism de către Consiliile locale"** (aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 80/N/18.11.1996), reglementarea tehnică **"Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General"**, indicativ GP038 / 99 (aprobat prin Ordinul MLPAT nr.13N/10.03.1999), Ordinul MLPAT nr. 91 / 25.10.1991 privind formularele, **procedura de autorizare și conținutul documentațiilor prevăzute de Legea 50 / 1991.**

RLU se sprijină pe o vastă bază legală cuprinzând legi și alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor, norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigentele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatarea acestora, reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă - configurația parcelelor, natura proprietăților, amplasarea și conformarea construcțiilor, din care cele mai importante sunt :

Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată în 1996) ;

Legea fondului funciar nr. 18 / 1991 (republicată în 1998) ;

Ordinul comun al MLPAT nr.589/D din 09.01.1992 și Ministerului Culturii nr. 130 din 23.12.1991, privind unele

masuri ce se impun in vederea impiedicarii degradarii, distrugerii, precum si protejarii bunurilor imobile cu valoare de patrimoniu ;

Ordonanta Guvernului nr. 68 din 26.08.1994 privind protejarea patrimoniului cultural national ;

Legea nr. 41 din 24.05.1995 pentru aprobarea Ordonantei Guvernului nr. 68 din 26.08.1995 privind protejarea patrimoniului cultural national ;

Legea protectiei mediului nr. 137 din 29.12.1995 ;

Legea apelor nr. 107 din 25.09.1996 ;

Hotararea de Guvern nr. 101 din 03.04.1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara in jurul surselor de apa, si lucrarilor de captare, a constructiilor si instalatiilor de alimentare cu apa potabila ;

Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536 din 23.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei ;

Ordonanta guvernului nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor ;

Legea nr. 82 din 15.04.1998 pentru aprobarea Ordonantei Guvenului nr. 43 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor ;

Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind incadrarea in categorii a drumurilor nationale ;

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.

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

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

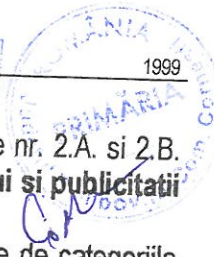
3.1. Regulamentul local de urbanism aferent PUG aprobat, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri situate in intravilan.

Teritoriul intravilan este format din suprafetele de teren destinate constructiilor si amenajarilor (trupurile principale ale satelor COMUNEI CORNEȘTI si celelalte trupuri apartinatoare localitatilor).

Teritoriul intravilan al comunei CORNEȘTI este compus din :

- 1 - Trupul principal al satului CORNEȘTI - resedinta de comuna ;
- 2 - Trupul principal al satului CATUNU ;
- 3 - Trupul principal al satului HODARASTI ;
- 4 - Trupul principal al satului BUJOREANCA ;
- 5 - Trupul principal al satului CRIVATU ;
- 6 - Trupul principal al satului UNGURENI ;
- 7 - Trupul principal al satului CRISTEASCA ;
- 8 - Trupul principal al satului IBRIANU ;
- 9 - Trupul principal al satului FRASINU ;
- 10 - Trupul principal al satului POSTARNACU ;

Alte trupuri izolate : zona locuinte, zona turism (sat de vacanta), anexe ale unor unitati agricole (depozite, birouri), obiective edilitare (fronturi de captare, gospodarie de apa, statie de epurare, statie reglare gaze) si de gospodarie comunala (deponii deseuri menajere).

CORNEȘTI
ORIGINALUL

3.2. Teritoriul intravilan al Comunei CORNEȘTI, aprobat conform legii și figurat în planșele nr. 2.A. și 2.B. "Reglementari Urbanistice - Zonificare" va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7 / 1996, prin grija administrației publice locale.

3.3. Zonificarea funcțională prezentată în planșele nr. 2.A. și 2.B. a fost stabilită în funcție de categoriile activităților umane desfășurate, de tradițiile și nevoile de dezvoltare ale fiecărei localități, în conformitate cu prevederile art. 14 din RGU și cu reglementările tehnice din "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General" aprobat prin Ordinul MLPAT nr.13N/10.03.1999.

Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

3.4. Teritoriul intravilan al Comunei CORNEȘTI a fost împărțit în 10 unități teritoriale de referință (UTR).

UTR-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă a teritoriului cu o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare care să conducă la reguli comune pentru cea mai mare parte din suprafață, sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu.

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

Deși UTR - rile au suprafețe relativ mari, există suficiente elemente naturale și antropice, care să permită delimitarea și implicit studiul de detaliu pe suprafețe mai mici în cadrul Planurilor Urbanistice Zonale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art. 3 din Regulamentul general de urbanism; terenurile agricole din extravilan sunt evidențiate în Plansa nr. 1 "Încadrare în teritoriul administrativ al comunei".

Utilizări permise :

Lucrarile de utilitate publică de interes național sau local, admise în condițiile Legii nr. 18 / 1991 (republicată), art. 91(2,3) și art. 92(2), pe baza unor documentații specifice, aprobate conform legii.

Lucrarile prevăzute de Legea nr. 50 / 1991 (republicată).

Utilizări permise cu condiții :

Rețele tehnico-edilitare cu condiția amplasării grupate, în imediată apropiere a cabloșilor de comunicație (Legea nr. 18 / 1991 republicată, art. 102).

Construcțiile care prin natură și destinație nu pot fi incluse în intravilan (Legea nr. 18 / 1991 republicată, art. 91, alin 2 și 3), cu condiția realizării unor procente minime de ocupare a terenului și a obținerii Acordului de mediu, în condițiile Legii nr. 137 / 1995.

Construcțiile civile vor fi amplasate la minimum 2400 m de limita obiectivelor speciale aparținând MApN, MI, și SRI.

Utilizări interzise :

Nu se admit construcții pe terenuri agricole de clasă I și II de calitate, pe terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi, în rezervații și locuri cu monumente ale naturii (Legea nr. 18 / 1991 republicată, art. 92).

4.2. Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art. 4. din Regulamentul general de urbanism și a altor prevederi legale ce vor apărea ulterior elaborării documentației; destinația acestor terenuri este prezentată în planșele nr. 2.A. și 2.B. "Reglementari Urbanistice - Zonificare".

Utilizări permise :

Toate tipurile de construcții și amenajări care îndeplinesc condițiile impuse de lege și de prezentul Regulament.

Utilizări permise cu condiții :

Construcții amplasate în vecinătatea obiectivelor speciale aparținând MApN, MI și SRI.

Utilizari interzise :

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

4.3. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile cu destinatie forestiera din extravilanul si intravilanul localitatii se supune prevederilor art. 5 din Regulamentul general de urbanism si altor reglementari legale ce vor apare ulterior.

Utilizari permise :

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

Utilizari permise cu conditii :

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

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

Utilizari interzise :

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

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

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

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

Utilizari permise :

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

Utilizari permise cu conditii :

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

Utilizari interzise :

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

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

Utilizari permise :

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

Utilizari permise cu conditii :

In zonele naturale protejate, delimitate prin studii de specialitate (avizate de Academia Romana) si documentatii de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate (PATZ, PUZ si Regulament - care sa stabileasca

strategia de dezvoltare în relație cu zonele turistice învecinate, să formuleze regulile de construire specifice zonei și activităților respective), construcțiile se autorizează cu avizul conform al MLPAT și MAPPM.

Utilizări interzise :

Construcții și amenajări care pot afecta sensibilitatea zonelor geografice cu regim special de protecție, precum și zonelor peisagistice cu valoare deosebită, mai ales în cazul când construcțiile propuse au o volumetrie și un aspect arhitectural ce depreciază valoarea peisajului.

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

Pe teritoriul comunei CORNEȘTI au fost identificate o serie de construcții cu valoare istorică și arhitecturală, bunuri culturale imobile deținute de persoane fizice sau juridice, incluse pe Lista monumentelor istorice aprobată de către CNMASI în 1992.

Toate aceste monumente, au fost clasate în categoria valorică "C" - "Monumente reprezentative pentru o anumită zonă, epocă, stil, autor, arie etnografică".

Monumentele istorice izolate, zonele de protecție a acestora (200 m de la incinta monumentului delimitată topografic) - stabilite conform **Ordinului comun al MLPAT nr. 589 / D din 09.01.1992 și Ministerului Culturii nr. 130 din 23.12.1991**, (privind unele măsuri ce se impun în vederea împiedicării degradării, distrugerii, precum și protejării bunurilor imobile cu valoare de patrimoniu) precum și siturile arheologice sunt prezentate în planșele nr. 2.A. și 2.B. "Reglementări Urbanistice - Zonificare" și listate în **Anexa nr. 1** din prezentul RLU.

Utilizări permise :

Lucrări de utilitate publică de interes național pe baza documentațiilor specifice aprobate conform legii.

Utilizări permise cu condiții :

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

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

În zonele ce cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local, atât în imediata vecinătate a monumentului (în interiorul parcelei delimitate topografic) precum și în zonele de protecție, stabilite conform **Ordinului comun al MLPAT nr. 589 / D din 09.01.1992 și Ministerului Culturii nr. 130 din 23.12.1991** (200 m de la incinta monumentului delimitată topografic), autorizarea construcțiilor se face cu respectarea strictă a avizelor serviciilor publice descentralizate ale MLPAT și Ministerului Culturii (Inspectoratului Județean pentru Cultură - Dâmbovița, Oficiului Județean pentru Patrimoniul Cultural Național - Dâmbovița).

Utilizări interzise :

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

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 se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 10 din Regulamentul general de urbanism.

În sensul art. 10 din RGU, riscurile naturale sunt de natură hidrologică și hidrogeologică.

Acțiuni erozionale, de mlastinire, baltire, inundare, exercitate de cursurile de apă puternic meandrate, pun în pericol integritatea zonelor construite sau destinate construcțiilor.

Traseul meandrat al Raului Ialomita pe un teren cu panta domoală, cu schimbări de curs și albie parasite, reluate la viituri mari, provoacă uneori zone de mlastinire, baltire și inundații în sudul satului Ibrănu, apoi acțiuni de eroziune pe malul stâng, în sudul localității CATUNU (zona de locuit și un sector al DJ 101 G) și pe malul drept, în NV-ul localității BUJOREANCA (un sector al DC 35).

Paraul Cricov, cu o albie puternic meandrată sapată în depozite aluvionare, cu maluri înalte (3-4 m) exercită acțiune erozivă pe malul drept, în estul localităților CRISTEASCA și UNGURENI (zona de locuit și un sector al DC 34 A).

Paraul Crivat, cu traseu meandrat și maluri mici, la debite importante, în perioade cu precipitații abundente periclitează zona de NE a satului FRASINU și zona de locuințe din NV-ul localității CORNEȘTI.

Paraul Chileanca, cu maluri mici și curs meandrat cu caracter torential și nepermanent, în perioade cu precipitații abundente produce inundații.

Aria acestor zone de riscuri naturale previzibile se poate restrange prin aplicarea unor măsuri eficiente, (lucrări hidrotehnice de consolidare și protecție a malurilor, regularizări) acolo unde s-au remarcat acțiuni erozionale, măsuri de eliminare a cauzelor ce pot declanșa fenomene distructive, numai după o cercetare atentă, specializată, a tuturor manifestărilor.

În acest context este necesară inițierea unui studiu hidrogeotehnic pentru identificarea și delimitarea, cu maximă rigurozitate, a zonelor improprii pentru realizarea construcțiilor, a zonelor bune de construit cu amenajări și a soluțiilor tehnice recomandate.

Până la elaborarea documentațiilor specifice, urmate de PUZ cu Regulament aferent aprobat conform legii, la autorizarea construcțiilor se vor avea în vedere măsurile precizate prin prezentul regulament local de urbanism la emiterea autorizațiilor de construire (avize geotehnice, avizele de la Agenția de Mediu, avize de la Inspectoratul de Protecție Civilă);

Utilizări permise :

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

Utilizări permise cu condiții :

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

Se admit de asemenea construcții pe terenurile menționate în **art. 10, alin.2 din RGU**, cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (desecări, consolidări ale terenului, etc.) aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului, sau alte organisme interesate, după caz.

Utilizări interzise :

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

5.2. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile situate în zone expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de transport petrol, de gaze naturale, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 11 din Regulamentul general de urbanism.

Utilizări permise :

În zonele expuse la riscuri tehnologice și în zonele de servitute a echipamentelor tehnico-edilitare, evidențiate în Planșele nr. 2A și 2B - "Reglementări urbanistice - Zonificare", sunt permise orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora (lucrări de consolidare a malurilor la exploatarea de suprafață a resurselor minerale, lucrări de marcă și reperare a rețelelor de conducte și cabluri, accese pentru intervenție rapidă în caz de incendii sau explozii, etc.).

Utilizări permise cu condiții :

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

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

Utilizări interzise :

Toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare și de protecția mediului, ale unităților industriale, agricole sau de altă natură, în zonele cu servituti legal instituite pentru lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice, în vecinătatea depozitelor de combustibil și materiale explozive, etc.

5.3. 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 .

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 largirea 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. Declarația 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 în condițiile 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.

5.4. În vederea asigurării cu echipament tehnico-edilitar corespunzător, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din Regulamentul general de urbanism.

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

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

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

Pe terenurile asupra carora 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.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. ORIENTAREA FAȚA DE PUNCTELE CARDINALE

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

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

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

Însoțirea construcțiilor se analizează printr-un studiu specific, care determină pe baza calculelor astronomice părțile umbrite și însoțite ale construcțiilor, perioada de însoțire 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 însoțire 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 însoțire, iluminat natural, vizibilitate și ventilație.

Durata minimă de însoțire 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 însoțire, 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 însoțire ale acestora), se poate compensa, atunci când funcțiunea construcției o cere, prin mărirea dimensiunilor ferestrelor la etajele inferioare.

6.1.3. Necesitățile de insorire 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 juridic al drumurilor, aprobată cu modificări și completări prin **Legea nr. 82/1998**, precum și a normelor tehnice cuprinse în **Ordinele ministrului transporturilor nr. 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50 / 1998**.

6.2.1. **Drumurile publice** sunt cai de comunicație terestră special amenajate pentru circulația vehiculelor și pietonilor, obiective de utilitate publică destinate satisfacerii cerințelor de transport unitar ale economiei naționale, ale populației și de apărare a țării. Fac parte integrantă din drum : podurile, viaductele, pasajele denivelate, tunelurile, construcțiile de apărare și consolidare, trotuarele, piste pentru cicliști, locurile de parcare, oprire și staționare, indicatoarele de semnalizare rutieră, clădiri de serviciu și alte construcții, amenajări sau instalații destinate apărării sau exploatarei drumurilor, dotări pentru siguranța circulației, inclusiv terenurilor necesare aferente, terenurile și plantațiile care fac parte din zona drumului, mai puțin zonele de protecție.

6.2.2. **Drumurile publice de interes național (DN 1 A - drum național principal)** aparțin proprietății publice a statului.

6.2.3. **Drumurile publice de interes județean (DJ 101 G, DJ 711, DJ 720 A)** fac parte din proprietatea publică a județului.

6.2.4. **Drumurile publice de interes local - drumurile comunale (DC 32, DC 34, DC 34 A, DC 34 B, DC 35, DC 43, DC 109 B)** și strazile aparțin proprietății publice a unității administrative pe teritoriul careia se află.

6.2.5. **Zona drumului public** este suprafața de teren ocupată de drum și lucrările aferente, constituită din ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

6.2.6. **Ampriza drumului** este fascia de teren ocupată de elementele constructive ale drumului în secțiune transversală : parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, santuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

6.2.7. **Zonele de siguranță** sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizare rutieră, plantare rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, pentru asigurarea vizibilității în curbe și intersecții, pentru lucrări de consolidare ale terenului drumului, pentru siguranța circulației ori pentru protecția proprietăților din vecinătate. În afara localităților, limitele minime ale zonelor de siguranță sunt prevăzute în anexa nr. 1(a) la O.G. nr. 43/1997.

6.2.8. **Zonele de protecție** sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului. Limitele zonelor de protecție, prevăzute în anexa nr. 1(b) la O.G. nr. 43/1997, sunt situate la distanță, măsurată din axul drumului, de 22 m pentru drumuri naționale, 20 m pentru drumuri județene și 18 m pentru drumuri comunale.

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

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

Lățimea platformei : între 7 m și 12 m, la drumurile cu două benzi de circulație

Lățimea părții carosabile : între 5,5 m și 7 m, la drumuri cu două benzi de circulație

6.2.10. Conform art. 19 din O.G. nr. 43/1997, pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile naționale, de minimum 24 m pentru drumurile județene și de minimum 20 m pentru drumurile comunale.

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

6.2.12. **Strazile din localitățile rurale (principale și secundare)** sunt drumuri publice din interiorul localităților, indiferent de denumirea lor.

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

6.2.14. Zonele de siguranta si protectie ale strazilor se stabilesc prin studii de circulatie si prin documentatii de urbanism.

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

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

DN 1 A (Bucuresti - Ploiesti - Sacele - DN 1) - pe teritoriul localitatilor Bujoreanca, Catunu, Hodarasti, Cornesti si Postarnacu ;

DJ 101 G (DN 1 A - Centura Ploiesti-Vest) - pe teritoriul localitatilor Catunu si Crivatu ;

DJ 711 (Targoviste - Bujoreanca) - pe teritoriul localitatii Bujoreanca ;

DJ 720 A (Gura Ocnitei - Finta - Postarnacu) - pe teritoriul localitatilor Frasinu si Postarnacu ;

DC 32 (Finta - Ibrianu) - pe teritoriul localitatii Ibrianu ;

DC 34 (Bilciuresti - Ungureni) - pe teritoriul localitatilor Ibrianu, Cornesti si Ungureni ;

DC 34 A (Ungureni - limita judet Prahova) - pe teritoriul localitatilor Ungureni si Cristeasca ;

DC 34 B (Ungureni - Crivatu) - pe teritoriul localitatilor Ungureni si Crivatu ;

DC 35 (Bujoreanca - limita judet Prahova) - pe teritoriul localitatii Bujoreanca ;

DC 43 (Cojasca - Fantanele) - pe trup locuinte Bujoreanca ;

DC 109 B (limita judet Prahova - Postarnacu) - pe teritoriul localitatii Postarnacu .

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

Celelalte ulite si fundaturi de pe teritoriul localitatilor.

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

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

Asigurarea terenurilor pentru amenajarea corespunzatoare a acelor intersectii indicate pe plansele nr. 2A si 2B "Reglementari urbanistice - Zonificare", apreciate ca prioritati de interventie, implica interdictia temporara de construire pe o raza de minimum 50 m, pana la elaborarea si aprobarea unui studiu de specialitate.

Utilizari permise

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

Utilizari permise cu conditii

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice: constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, intretinere si exploatare, parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare), conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri. Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

Toate constructiile si amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice care respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare.

Prin amplasare si functionare ele nu vor afecta buna desfasurare a circulatiei pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta. Accesese carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normativelor si standardelor tehnice specifice.

Utilizari interzise

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

6.3. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

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

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

- la aliniament, (frontul construit existent se confunda cu linia de demarcatie a proprietatilor catre strada) - obligatoriu in cazul zonelor construite compact ;
- retras de la aliniament (din ratiuni functionale, estetice sau ecologice), in urmatoarele cazuri :
 - inscrierea in regimul de aliniere existent ;
 - largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei) ;
 - respectarea distantelor de protectie la drumurile publice ;
 - facilitarea creerii de pietre sau degajamente in prejma unor constructii cu circulatie pietonala intensa ;
 - obtinerea latimii minime a frontului la strada ;
 - protectia contra zgomotelor si nocivitatilor .

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

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

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

6.4. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

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

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

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

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

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

6.4.2. 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.

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

6.4.4. 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.

6.4.5. Distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății învecinate, **ingradită sau nu este de 1,90 m (servitute de vedere - limitare a dreptului de proprietate).**

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

- accesul 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 pastrate libere în permanență fără să fie obstrucționate de obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalți, parcaje auto, semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban, etc.

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

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR CAROSABILE

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

7.1.1. Se va urmări asigurarea acceselor carosabile directe între parcelă și drumul public sau cu un minimum de servitute 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. (2) al art. 25 din RGU**, vor fi astfel conformate încât să respecte condițiile din avizul unității teritoriale de pompieri.

7.1.3. 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.

7.1.4. Stabilirea condițiilor, tipurilor și a numărului de accese carosabile pentru fiecare categorie de construcții (administrative, financiar-bancare, comerciale, de învățământ, culte, locuințe, unități economice etc.) prezentate în **anexa 4 la RGU**, se face 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) ;

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

7.1.6. 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 acces pentru forțele (personalul) de intervenție, prin treceri pietonale de minimum 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime.

Nu este obligatorie asigurarea unor accese carosabile amenajate din drumurile publice (**alin 2, art. 25 din RGU**), atunci când condițiile locale nu permit sau nu justifică realizarea acestora (ex : cabane și refugii turistice, anexe gospodărești, construcții la altitudine), la construcții încadrate la categoria "D" de importanță redusă (conf. Regulamentului aprobat prin H.G. nr. 261/1994 pentru aprobarea unor regulamente elaborate în temeiul art. 35 și 36 din Ordonanța Guvernului nr. 2/1994, privind calitatea în construcții).

Pentru realizarea acceselor carosabile prevăzute la **alin.(4), art. 25 din RGU** este necesară obținerea **autorizației speciale** (de racordare) emisă de administratorul drumului public. Documentația se prezintă pentru avizare tuturor factorilor (apa-canal, telefonie, electrică, telecomunicații etc.) stabiliți prin lege.

Utilizări permise

Construcțiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute), respectă normele de siguranță și fluenta 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, conform prevederilor **alin (2) al art. 25 din RGU** ;

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**.

Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute accese pentru pietoni, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor acestor construcții. Căile pietonale, dispuse și alăturate structural, în funcție de caracterul funcțional și condițiile locale, sunt de mai multe categorii :

- trotuare pentru circulație curentă dispuse în paralel cu carosabilul străzii ;
- alei pietonale cu trasee independente de circulația carosabilă ; acestea pot fi amenajate și pentru accesul ocazional și controlat al unor categorii de vehicule pentru servicii și intervenții ;
- străzi pietonale rezervate pietonilor, de regulă în zone centrale cu caracter istoric, comercial, cultural etc. ;
- pietoniale.

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

Utilizări 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.

Utilizări 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.

Utilizări interzise

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

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

8.1. RACORDAREA LA REțeleLE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARA EXISTENTE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea asigurării utilitatilor și serviciilor edilitare, în conformitate cu prevederile art. 27 din Regulamentul general de urbanism.

Prevederile Regulamentului general de urbanism, elaborate în conformitate cu normele în vigoare au ca scop, prin obligația asigurării echipării tehnico-edilitare a noilor construcții, creșterea confortului urban în localitate.

Conform prevederilor art. 27 din RGU, autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile racordării de noi consumatori la rețelele existente, în următoarele condiții :

8.1.1. Când rețelele edilitare publice existente au capacități și grad de acoperire a teritoriului suficiente pentru a permite racordarea de noi consumatori, autorizarea construcțiilor este permisă cu respectarea celorlalte prevederi ale Regulamentului general de urbanism.

8.1.2. Când rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare ale Consiliului Local prevăd dezvoltarea acestora în etapa de perspectivă, se admite construirea de locuințe individuale în următoarele condiții :

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fantani și fose septice), precum și prevederile Codului Civil (art. 610) ;

- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local .

În zonele locuite neracordate la rețeaua de apă potabilă, întreprinderea care exploatează rețeaua centralizată de alimentare cu apă este obligată, conform prevederilor legale, să asigure distribuția apei prin amenajarea de cisteme publice.

8.1.3. Când beneficiarul construcției aparținând altei categorii decât locuințele individuale se obligă, pe baza de contract, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate să prelungească rețeaua existentă (dacă aceasta are capacitatea necesară), să mărească dacă e necesar capacitatea rețelelor publice existente sau să construiască noi rețele; autorizația de construire este acordată în condițiile în care sunt respectate prevederile celorlalte articole ale Regulamentului general de urbanism .

8.1.4. Când localitatea pe teritoriul căreia urmează a fi amplasată construcția nu dispune de rețele publice de apă, canalizare, energie electrică, autorizarea construcțiilor (indiferent de destinație), se face în următoarele condiții :

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, precum și prevederile Codului Civil (art. 610) ;

- în momentul realizării rețelei centralizate publice a localității, beneficiarul construcției, indiferent de destinația acesteia, se obligă să o racordeze la noua rețea, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local .

8.2. REALIZAREA DE REțele EDILITARE

Condițiile de realizare a rețelelor edilitare se supun prevederilor art. 28 din Regulamentul general de urbanism. În urma examinării posibilităților de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și a oportunității extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi înglobate ulterior în intravilan autoritățile publice locale pot decide, în conformitate cu atribuțiile ce le revin conform legii, modul în care vor fi realizate noile lucrări.

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice, aparțin domeniului public național sau local, după caz.

8.2.1. Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice se pot finanța și de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local ; lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează conform legii.

8.2.2. Cheltuielile pentru lucrările de racordare și bransare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau de beneficiarul interesat.

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

Pentru obiectivele existente, se vor respecta condițiile tehnice cu ocazia efectuării lucrărilor de reparații, reabilitări sau modernizări ale acestora.

8.3.1. Condiții de amplasare a lucrărilor edilitare subterane în zona strazilor

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

- instalațiile necesare funcționării drumului - canalizarea pluvială și drenajele, iluminatul public, semnalizările luminoase rutiere, rețeaua de stropit spații verzi, stâlpii pentru telecomunicații ;
- instalațiile edilitare necesare ansamblurilor de locuințe și dotări social-culturale, posturi de transformare, camine și aerisiri, hidranți, guri de scurgere.

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

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

8.3.1.2. Traversarea aeriană a strazilor de către rețelele edilitare, se face de regulă, în locurile unde strada este în aliniament, intersectându-se la un unghi apropiat de 90°, dar nu mai mic de 60°.

8.3.1.3. Traversările instalațiilor subterane prin cabluri sau conducte de gaze, se execută la adâncimea minimă de 1,20 m sub cota axului drumului și la 0,50 m sub cota fundului santului .

8.3.1.4. Este interzisă montarea conductelor de distribuție în canale de orice fel, care comunică direct cu clădiri, sub orice fel de construcții sau pe terenuri destinate construcțiilor.

8.3.2. Condiții de amplasare a stălpilor pentru instalații în zona strazilor

Amplasarea instalațiilor în zona drumurilor trebuie să respecte prevederile stabilite de regimul juridic al drumurilor (**Ordonanța Guvernului nr. 43/1997** privind regimul juridic al drumurilor, aprobată cu modificări și completări prin **Legea nr. 82/1998**).

8.3.2.1. Traversările aeriene ale cablurilor, trebuie să asigure o înălțime liberă de trecere de minimum 6,0 m, deasupra punctului cel mai înalt al platformei drumului. În cazul cablurilor electrice, înălțimea se majorează cu spațiul de siguranță împotriva electrocutării.

8.3.2.2. Amplasarea pe strazi a stălpilor pentru instalații, se va face obligatoriu dincolo de santuri.

8.4. PROPRIETATEA PUBLICA ASUPRA REȚELELOR EDILITARE

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare este reglementată prevederile art. 29 din **Regulamentul general de urbanism**.

Retelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și strazi din categoria utilitatilor aflate în serviciul public. Terenul pe care sunt amplasate aparține, de regulă, domeniului public, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie lucrări de utilitate publică.

Instalațiile și rețelele publice sunt, după caz, în proprietatea statului sau a unitatilor administrativ teritoriale.

8.4.1. Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații fac parte din sistemul național și sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

8.4.2. Rețelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică, alături de drumuri și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei dacă legea nu dispune altfel.

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

8.4.4. Lucrările de extindere sau de marire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local. Prevederile art. 29 din **RGU** privind proprietatea publică

asupra rețelelor edilitare, indiferent de modul de finanțare, vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligațiile părților.

8.4.5. Fac excepție de la prevederile alin. (1) al art. 25 din RGU, rețelele edilitare și drumurile situate pe parcelele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele și drumurile publice și până la bransamentele și racordurile la clădirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii privați interesați, iar autoritatea administrației publice locale stabilește că nu se justifică utilizarea publică menționată.

8.5. PROTECȚIA SANITARĂ A LUCRARILOR DE CAPTARE, A CONSTRUCȚIILOR ȘI INSTALAȚIILOR DE ALIMENTARE CU APA POTABILĂ

Conform prevederilor cuprinse în "Norme speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară în jurul surselor de apă, și lucrărilor de captare, a construcțiilor și instalațiilor de alimentare cu apă potabilă" aprobate prin H.G.R. nr.101 / 1997, sunt supuse protecției sanitare următoarele obiective : sursele de apă din acviferele subterane sau din apele de suprafață, folosite pentru alimentarea centralizată cu apă potabilă a populației, lucrările de captare, construcțiile de înmagazinare, stațiile de pompare, aducțiunile și rețelele de distribuție a apei potabile.

8.5.1. Mărimea zonei de protecție sanitară cu regim sever a surselor de apă subterane va fi de minimum 50 m în amonte și de 20 m în aval de captare.

Zona de protecție sanitară cu regim sever, cu excepția celei instituite pentru aducțiuni și rețele de distribuție, se va împrejmuji, pentru oprirea accesului necontrolat al populației, animalelor și utilajelor de orice fel.

8.5.2. Mărimea zonei de protecție sanitară cu regim sever a captărilor din surse de suprafață va fi de minimum 100 m în amonte de priza, minimum 25 m în aval de ultimele lucrări legate de priza și minimum 25 m lateral, de o parte și de alta a prizei. Zona de protecție sanitară cu regim sever se va împrejmuji pe maluri.

Pentru instalațiile de aducțiune a apei, zona de protecție sanitară cu regim sever va fi delimitată prin borne cu placute avertizoare. Suprafața dintre cele două rânduri de borne va fi pastrată curată, prin grija proprietarilor și a vecinilor proprietății.

8.5.3. Dimensionarea zonei de protecție sanitară cu regim sever pentru alte construcții și instalații va respecta următoarele limite minime :

- stație de pompare - 10 m de la zidurile exterioare ale clădirilor ;
- instalații de tratare - 20 m de la zidurile exterioare ale instalației ;
- rezervoare îngropate - 20 m de la zidurile exterioare ale clădirilor ;
- conducte de aducțiune - 30 m față de orice sursă potențială de contaminare ;
- rețele de distribuție - 3 m.

8.5.4. La intersecția aducțiunilor de apă potabilă cu canale de ape uzate sau meteorice, aducțiunile de apă potabilă se vor amplasa deasupra canalului la minimum 0,40 m pe verticală.

Distanța pe orizontală dintre aducțiunile de apă potabilă și orice conducte de canalizare cu care au traseu paralel, trebuie să fie de minimum 3 m.

8.5.5. Măsurile privind utilizarea terenurilor cuprinse în perimetrele de protecție hidrogeologică, în zonele de protecție sanitară cu regim de restricție, precum și în zonele de protecție sanitară cu regim sever, sunt stabilite în "Norme speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară în jurul surselor de apă, și lucrărilor de captare, a construcțiilor și instalațiilor de alimentare cu apă potabilă" aprobate prin H.G.R. nr.101 / 1997.

8.6. NORME DE IGIENĂ PENTRU FANTANI PUBLICE ȘI INDIVIDUALE DE APA POTABILĂ

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

Realizarea acestor construcții trebuie să respecte prevederile cap. III din "Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației" aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 536/1997.

8.6.1. Apa din fântană, pentru a fi folosită în scop potabil, trebuie să corespundă calitativ standardului național nr. 1.342/1991 și să asigure cantitatea minimă necesară, zilnică, pentru locuitorii deserviți.

8.6.2. Fântana trebuie amplasată și construită, astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea. În situația în care construcția fântanii nu asigură protecția apei, iar adâncimea acviferului

folosit este mai mica de 10 m, amplasarea fantanii trebuie sa se faca la cel puțin 10 m de orice sursa posibila de poluare (latrina, grajd, depozit de gunoi sau deseuri de animale, cotete etc.).

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

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

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

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

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

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

8.7. NORME DE IGIENA LA COLECTAREA SI INDEPARTAREA REZIDUURILOR LICHIDE

Activitatile privind realizarea si exploatarea sistemelor de colectare, indepartare si epurare a reziduurilor lichide (ape uzate menajere, ape uzate industriale si agricole, alte ape uzate, ape meteorice) vor fi asigurate de administratia publica locala si de agentii economici, care sunt obligati sa ia masuri de prevenire si limitare a impactului asupra mediului al substantelor si deseurilor periculoase de orice natura. Aceste activitati se subordoneaza prevederilor cuprinse in cap. IV din "Norme de igiena si recomandari privind mediul de viata al populatiei" aprobate prin Ordinul ministrului sanatatii nr. 536/1997 si dispozitiilor din Legea protectiei mediului nr. 137/1995.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.1.9. In zonele nestructurate, pentru care s-a instituit interdictie temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (plansele 2A si 2B), autorizatia de construire se va elibera numai dupa elaborarea si aprobarea PUZ cu regulament aferent .

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

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

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

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

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

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

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



10.2. REGULI CU PRIVIRE LA IMPREJMUIRI

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

10.2.1. Configurația imprejmuirilor este determinată de următorii factori urbanistici :

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

10.2.2. Elementele ce caracterizează imprejmuirile sunt :

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

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

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

10.2.4. Imprejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioara ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a imprejmuirilor în vederea protecției proprietății private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se referă la zidurile despartitoare dintre construcțiile cuplate sau înșiruite, precum și la condițiile în care se realizează imprejmuirile grădinilor.

10.2.5. Imprejmuirile cu caracter temporar se aprobă în cazul santierelor de construcții, al santierelor arheologice etc.

10.2.6. Imprejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente. Excepțiile pot fi determinate de funcțiunea clădirilor (obiective speciale, etc.) sau de modul tradițional de realizare a imprejmuirilor în diferite zone geografice.

10.2.7. Imprejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioara a parcelei vor fi de preferință opace. Înălțimea minimă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2 m.

10.2.8. În zonele protejate imprejmuirile se autorizează în condițiile avizului autorităților competente.

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

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

11.1. Zona funcțională este o categorie urbanistică și reprezintă un teritoriu pe care se desfășoară activitățile umane ce se pot înscrie într-o funcțiune principală și alte funcțiuni secundare; zonele funcționale stabilite conform alin. (6.3), cap.III din "Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea Regulamentului local de urbanism de către Consiliile locale" (aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 80/N/18.11.1996) sunt puse în evidență în planșele nr. 2A și 2B - "Reglementări urbanistice - zonificare".

11.2. Subzonele funcționale reprezintă subdiviziuni ale zonelor, având funcțiuni specializate, caracteristici urbanistice similare posibil de circumscris aceluiași reguli.

11.3. Teritoriul intravilan al localităților comunei CORNEȘTI este împărțit în următoarele zone funcționale:

ZC	ZONA CENTRALĂ
IS	ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL
L	ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU CLADIRI P, P+1, P+2
I	ZONA PENTRU UNITĂȚI ECONOMICE, DE DEPOZITARE ȘI TRANSPORT
A	ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE
SP	ZONA SPORT, TURISM, SPAȚII VERZI AMBIENTALE, PLANTĂȚI DE PROTECȚIE
GC	ZONA PENTRU OBIECTIVE DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
TE	ZONA PENTRU CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂRILOR EDILITARE
CCR	ZONA PENTRU CAI DE COMUNICĂȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE
TH	TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

IV. PREVEDERILE RLU LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

12. CONȚINUTUL REGULAMENTULUI

Pentru fiecare zonă funcțională, prevederile regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

CAP. 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR



12.1. ZC - ZONA CENTRALA

CAP. 1 GENERALITATI

CONFORM CU
ORIGINALUL

PRIMĂRIA

Zona centrala este principala categorie urbanistica si reprezinta teritoriul unde se concentreaza functiunile cu caracter de centralitate si reprezentativitate, institutii publice si servicii de interes general (primarie, politie, biserica, scoli, gradinite, camin cultural, oficiu postal, centrala telefonica, spatii comerciale), utile localitatii si teritoriului sau de influenta, alaturi de alte functiuni complementare sau compatibile.

In satele **CORNEȘTI** - resedinta de comuna, **CATUNU** si **FRASINU**, pe baza unitatilor structurale existente (activitati cu pondere in structura sociala si functionala a localitatilor) - institutii publice si servicii, alaturi de functiuni complementare sau compatibile, situate in vecinatatea unor artere principale de circulatie (DN 1 A, DJ 720 A), precum si a altor elemente privind calitatea infrastructurii tehnico-edilitare, valoarea istorica si arhitectural-urbanistica a fondului construit, densitatea si calitatea constructiilor, s-au definit zonele centrale cu functii polarizatoare specializate (materiala, culturala, simbolica si reprezentativa) capabile sa satisfaca o gama larga de aspiratii si necesitati ale colectivitatii.

Delimitarea zonelor centrale a mentionate este prezentata in plansele nr. 2A si 2B - "Reglementari urbanistice - zonificare".

12.1.1. Zone si subzone functionale :

IS Zona pentru institutii publice si servicii de interes general

subzone :

- constructii administrative
- constructii comerciale (comert, alimentatie publica)
- constructii de cultura
- constructii de cult
- constructii de invatamant
- constructii de sanatate
- constructii pentru turism
- constructii pentru prestari servicii

L Zona rezidentiala cu cladiri Parter, P+1, P+2

SP Zona sport, turism, spatii verzi ambientale, plantatii de protectie

GC Zona de gospodarie comunală

CCr Zona pentru cai de comunicatie rutiera

12.1.2. Functiune dominanta : IS, L

12.1.3. Functiuni complementare admise : L, SP, TE, CCr

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

12.1.6. Interdicții temporare de construire :

12.1.6.1. În zonele cu valori de patrimoniu cultural construit listate sau identificate - până la obținerea avizelor legale conform, art. 4.7. din RLU.

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

CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

12.1.8. Orientarea față de punctele cardinale : conform art. 17 și anexa nr. 3 din RGU, cu respectarea prevederilor art. 6.1. din RLU.

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

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

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

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

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

12.1.14. Amplasarea față de aliniament : conform art. 23 din RGU și art. 6.3. din RLU.

Față de aliniament (definit ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului 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**, în cazul când frontul construit existent se confundă cu linia de demarcație a proprietăților către stradă - obligatoriu în cazul zonelor construite compact ;
- **retras de la aliniament**, în următoarele cazuri :
 - înscrierea în regimul de aliniere existent ;
 - largirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei) ;
 - respectarea distanțelor de protecție la drumurile publice ;
 - facilitarea creării de pietre sau degajamente în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă ;
 - obținerea lățimii minime a frontului la stradă ;
 - protecția contra zgomotului și nocivităților.

Distanța între fronturile construite, măsurată pe orizontală nu trebuie să fie mai mică decât înălțimea clădirii.

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. 6.4. 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 tesutul și tipologia de amplasare a construcțiilor.

Între fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.



Distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății, îngrădită sau nu, este de 1,90 m (servitute de vedere) dacă PUZ și/sau PUD aprobat, nu stabilește altfel.

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 vitrarile 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 află la diferențe de nivel față de drumul public mai mari de 0,50 m.

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. În consecință, 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 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.

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

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.

Nu este obligatorie asigurarea unor accese carosabile amenajate din drumurile publice (alin. 2, art. 25 din RGU), atunci când condițiile locale nu permit sau nu justifică realizarea acestora (ex : cabane și refugii turistice, anexe gospodărești, construcții la altitudine), la construcții încadrate la categoria "D" de importanță redusă (conf. Regulamentului aprobat prin H.G. nr. 261/1994 pentru aprobarea unor regulamente elaborate în temeiul art. 35 și 36 din Ordonanța Guvernului nr. 2/1994, privind calitatea în construcții).

Pentru realizarea acceselor carosabile prevăzute la alin.(4), art. 25 din RGU este necesară obținerea **autorizației speciale** (de racordare) emisă de administratorul drumului public. Documentația se prezintă pentru avizare tuturor factorilor (apa-canal, telefonie, electrică, telecomunicații etc.) stabiliți prin lege.

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. Căile pietonale, dispuse și alăturate structural, în funcție de caracterul funcțional și condițiile locale, sunt de mai multe categorii și anume : trotoare 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, străzi pietonale (rezervate pietonilor, de regulă în zona centrală), pietoniale.



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

Căile 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.

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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 (art. 610). 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.

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.

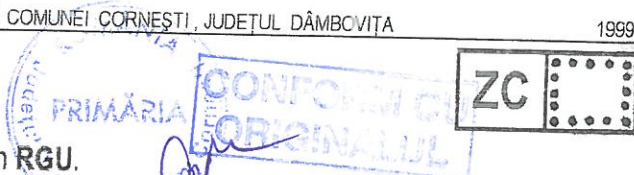
În funcție de terenul disponibil și de configurația tesutului urban specific localității și zonei, construcțiile de locuințe vor putea fi amplasate pe teren, în regim închis (însiruite), izolate sau cuplate.

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 tesut 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 (executate în timp cu respectarea altor prevederi privind suprafețele și dimensiunile minime ale parcelelor), 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 fatadă laterală) și de minimum 12 m în cazul locuințelor izolate (patru fatade).

Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării unor 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 (P, P+1, P+2) va respecta, în principiu înălțimea medie a clădirilor învecinate și caracterul zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii).

În cazuri speciale înălțimea construcțiilor se stabilește prin PUZ cu regulament aferent sau PUD, pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu parametri care definesc condițiile concrete de constructibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent, respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică, asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor, asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor cu funcțiunea dominantă a zonei în care sunt amplasate, analiza impactului asupra sistemelor de circulație și staționare și asupra capacității 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 zona învecinată).

În cazuri speciale înălțimea construcțiilor se stabilește prin PUZ cu regulament aferent sau PUD, pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu parametri care definesc condițiile concrete de constructibilitate ale terenurilor de amplasare.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



amenajările necesare pentru recreere se interferează cu alte funcțiuni, dintre care cele mai frecvente sunt : unități pentru cultura, sport, turism, comerț, parcuri și grădini publice, spații verzi naturale (padure).

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

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

- maxim 30% pe terenurile cu destinația L
- maxim 40% pe terenurile cu destinația IS

Depășirea procentului maxim de ocupare a terenului (POT) prestabilit se poate face prin PUZ sau PUD aprobat, cu justificarea imposibilității respectării POT.



Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

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

Pentru un amplasament dat, destinația, configurația, dimensiunea și capacitatea unei construcții noi se vor stabili ținând seama de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei, corelat cu asigurarea acceselor carosabile și pietonale.

Se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural și construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor.

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

Spațiile de parcare / garare a autovehiculelor pe parcelele din zona centrală se asigură proporțional cu activitățile ce se desfășoară pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi și prin restricționarea severă a folosirii domeniului public (artere de circulație rutieră și trotuare) pentru parcare.

Pentru amplasarea parcajelor de mari dimensiuni sunt necesare studii de impact, atât asupra circulației din zonă, cât și asupra mediului înconjurător.

12.1.26. Spații verzi : conform art. 34 și anexa nr. 6 din RGU, precum și art. 10.1. din RLU.

În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile a localităților se recomandă optimizarea densității de locuire, corelată cu menținerea și dezvoltarea spațiilor verzi publice, a aliniamentelor de arbori și a perdelelor de protecție.

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

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

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

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

Condițiile de amplasare a pomilor în zona strazilor sunt cele stabilite în **cap. 5 din "Normele tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stălpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale"**, aprobate prin Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998

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

12.1.27. Împrejurimi : conform art. 35 din RGU și art. 10.2. din RLU.

Împrejurimile reprezintă construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.



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

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

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

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

Elementele ce caracterizeaza imprejmuirile sunt :

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

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

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

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

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

IS

12.2. IS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL**CAP. 1 GENERALITATI**

Aceasta zona este destinata dezvoltarii institutiilor publice si serviciilor existente precum si realizarii unor obiective noi pentru care exista anumite rezerve de teren.

Zona pentru institutii publice si servicii de interes general se prezinta fie sub forma unor nuclee (concentrare de obiective) situate in sectoarele mai dezvoltate ale unor localitati (Cornesti, Catunu, Frasinu), fie ca obiective dispersate pe teritoriul localitatilor.

12.2.1 Zone si subzone functionale :

IS Zona pentru institutii publice si servicii de interes general

subzone :

- constructii administrative
- constructii comerciale (comert, alimentatie publica)
- constructii de cultura
- constructii de cult
- constructii de invatamant
- constructii de sanatate
- constructii pentru turism
- constructii pentru prestari servicii

12.2.2. Functiune dominanta : IS - institutii publice si servicii de interes general.

12.2.3. Functiuni complementare admise : L, SP, TE, CCR

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR**12.2.4. Utilizari permise :**

12.2.4.1. Institutii publice si servicii de interes general, cele enumerate la art. **12.2.1** din RLU si altele de tip IS care pot sa mai apara (obiective noi, modernizari, schimbari de destinatie, amenajari exterioare, mobilier urban, monumente de for public).

12.2.4.2. Locuinte in proportie de maxim 50% din SD a fiecarei cladiri, pe parcelele cu destinatia IS.

12.2.4.3. Spatii verzi.

12.2.4.4. Echipamente pentru igiena, salubritate.

12.2.4.5. Constructii aferente lucrarilor edilitare.

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

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

12.2.5. Utilizari permise cu conditii :

12.2.5.1. Obiective noi in cadrul zonei centrale - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament aferent, PUD).

12.2.5.2. In zona de protectie a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri in conditiile specificate in art. 4.7. din RLU (toate tipurile de constructii compatibile cu specificul zonei in care sunt amplasate, cu conditia respectarii stricte a prescriptiilor continute in avizele conforme ale serviciilor publice centrale specializate si ale serviciilor publice descentralizate ale MLPAT si Ministerului Culturii).

12.2.5.3. In zonele protejate ecologic si in zonele protejate cu valoare peisagistica, in conditiile art. 4.6. din RLU.

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 zona de protectie a monumentelor istorice si in incintele cladirilor inscrise in Lista Monumentelor istorice avizata de CNMI - pana la obtinerea avizelor legale, conform art 4.7. din RLU.

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





regulile de construire specifice zonei și activităților respective. Construcțiile se autorizează cu avizul conform al MLPAT și MAPPM.

12.2.6.3. Pe terenurile unde există probleme deosebite de amplasare, ce necesită studii și cercetări suplimentare (zonele cu riscuri naturale previzibile) - până la elaborarea și aprobarea altei documentații de urbanism (PUZ cu Regulament, PUD).

12.2.7. Interdicții permanente de construire :

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

12.2.7.2. În zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform art. 5.1. din RLU.

12.2.7.3. În zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură, conform art. 5.2. din RLU.

12.2.7.4. În zonele cu grad ridicat de poluare a aerului, apei sau solului.

CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității se face conform anexei nr. 1 din RGU.

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

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

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

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

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

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

Toate construcțiile și amenajările vor fi astfel amplasate încât să nu afecteze buna desfășurare a circulației rutiere și pietonale pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesul la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

12.2.14. Amplasarea față de aliniament : conform art. 23 din RGU și art. 6.3. din RLU.

Față de aliniament (definit ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat), construcțiile pot fi amplasate, sau aliniate (alinierea construcțiilor fiind definită ca linia convențională care urmărește fronturile construite ale clădirilor), în situațiile stabilite la art. 12.1.14. :

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

12.2.15. Amplasarea în interiorul parcelei : conform art. 24 din RGU și art. 6.4. 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 formatiilor mobile de pompieri la cel puțin o fatadă vitrată), a normelor de însorire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și nocivităților, sau dictate de necesități de conservare a specificului local privind tesutul urban și tipologia de amplasare a construcțiilor.



Intre fatadele cu ferestre ale constructiilor situate pe aceeași parcelă se recomanda o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m, pentru asigurarea respectării normelor de însoțire și de prevenire a incendiilor.

Distanța minimă admisă de Codul Civil între fatadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății, îngrădită sau nu, este de 1,90 m (servitute de vedere) dacă PUZ și/sau PUD aprobat, nu stabilește altfel.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

12.2.16. 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 carosabile, conform destinației, structurii funcționale și capacității construcției, trebuie să corespundă prevederilor **anexei nr.4 din RGU (pct. 4.1. - 4.10)**.

Caracteristicile acceselor carosabile vor fi adaptate naturii și importanței funcțiunii pe care o servesc. În consecință, 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.

Numărul acceselor pe același drum să fie cât mai mic.

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.

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

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin monilii urbane și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

12.2.17. 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. Căile pietonale, dispuse și alcătuite structural, în funcție de caracterul funcțional și condițiile locale, sunt de mai multe categorii și anume : 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, străzi pietonale (rezervate pietonilor, de regulă în zona centrală), pietoniale.

Căile 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.

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenuri ce nu permit realizarea acceselor pietonale.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

12.2.18. 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 (art. 610). 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 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.

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.

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.

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 tesutului urban existent (specificități legate de tipologia localității privind mărimea, modul de dezvoltare istorică, funcțiuni economice dominante), accesul pe parcele (pietonal, auto, special pentru servicii și intervenții), poziția loturilor și construcțiilor față de drumuri, posibilitățile de realizare a echipării edilitare.

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 necesare amplasării unor 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 (P, P+1, P+2) va respecta, în principiu înălțimea medie a clădirilor învecinate și caracterul zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii).

În cazuri speciale înălțimea construcțiilor se stabilește prin PUZ cu regulament aferent sau PUD, pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu parametri care definesc condițiile concrete de constructibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent, respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică, asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor, asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor cu funcțiunea dominantă a zonei în care sunt amplasate, analiza impactului asupra sistemelor de circulație și staționare și asupra capacității 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 zona 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 funcțiunii acestora, nu depreciază aspectul general și valoarea arhitectural-urbanistică a zonei, nu alterează calitățile sitului și valorile de patrimoniu.

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

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

IS

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

Procentul de ocupare a terenului (POT) in zonele cu constructii noi va fi de maximum 40% pe terenuri cu destinatia **IS**.

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

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

12.2.25. 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.

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 **IS** 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.

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

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

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

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

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

Conditii de amplasare a pomilor in zona strazilor sunt cele stabilite in **cap. 5** din "**Normele tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale**", aprobate prin **Ordinul Ministrului transporturilor nr. 47/1998**

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

12.2.27. 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

IS

CONFORM CU
ORIGINALUL

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

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

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

Elementele ce caracterizeaza imprejmuirile sunt :

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

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

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

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

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

L

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

Zona cu locuinte si functiuni complementare este constituita la majoritatea localitatilor dintr-un trup principal si trupuri secundare in cazul localitatilor CATUNU (trup secundar pe malul drept al Raului Ialomita) si BUJOREANCA (trup secundar in sudul localitatii, pe DC 43, la limita cu localitatea Fantanele, Comuna Cojasca).

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

12.3.1. Zone si subzone functionale :

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

subzone :

- exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare)
- predominant rezidentiala (locuinte si functiuni complementare + functiuni compatibile) in zonele centrale ale localitatilor CORNEȘTI - resedinta de comuna, CATUNU si FRASINU.

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

12.3.3. Functiuni complementare admise :

pe aceeasi parcela - IS, SP, TE, CCr ;

pe parcele distincte - IS, I, A (activitati nepoluante), SP, TE, CCr .

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

Locuire, ca activitate preponderanta pe fiecare parcela in parte ; ponderea locuirii in cladirile principale va fi de minimum 75 % 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 25 % din suprafata desfasurata a fiecarei cladiri in parte.

12.3.4.2. 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.

In ambele subzone sunt permise activitati complementare locuirii (comert, servicii, activitati productive nepoluante, turism ocazional, anexe, parcaje, garaje, spatii verzi, alei pietonale, lucrari edilitare, platforme gunoi).

12.3.5. Utilizari permise cu conditii :

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

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

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

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

**12.3.6. Interdicții temporare de construire :**

12.3.6.1. În următoarele situații, până la elaborarea și aprobarea PUZ cu regulamentul aferent și/sau PUD :

- pe toate parcelele pentru care s-a indicat explicit interdicție temporară de construire în planșele nr. 2A și 2B
- pe terenurile unde există probleme deosebite de amplasare ce necesită studii și cercetări suplimentare
- pe parcelele adiacente DN și DJ în vederea stabilirii aliniamentului și alinierii clădirilor în condițiile respectării zonei de protecție și siguranța a drumurilor, conform art. 6.2. din RLU

12.3.6.2. În zona de protecție a monumentelor istorice și în incintele clădirilor înscrise în Lista Monumentelor istorice avizată de CNMI - până la obținerea avizelor legale, conform art. 4.7. din RLU.

12.3.6.3. În zonele naturale protejate, delimitate prin studii de specialitate (avizate de Academia Română) - până la elaborarea și aprobarea unor documentații de urbanism și amenajarea teritoriului (PATZ, PUZ și Regulament - care să stabilească strategia de dezvoltare în relație cu zonele turistice învecinate, să formuleze regulile de construire specifice zonei și activităților respective). Construcțiile respective se autorizează cu avizul conform al MLPAT ȘI MAPPM.

12.3.7. Interdicții permanente de construire :

12.3.7.1. Locuințe în zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform art. 5.1. din RLU.

12.3.7.2. Locuințe în zonele expuse la riscuri tehnologice grave, precum și în zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură, conform art. 5.2. din RLU.

12.3.7.3. Locuințe în zonele cu grad ridicat de poluare a aerului, apei sau solului.

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

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

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității se face conform anexei nr. 1 din RGU.

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

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

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

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

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

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

Toate construcțiile și amenajările vor fi astfel amplasate încât să nu afecteze buna desfășurare a circulației rutiere și pietonale pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesul la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

12.3.14. Amplasarea față de aliniament : conform art. 23 din RGU și art. 6.3. din RLU.

Făță de aliniament (definit ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului 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**, in cazul cand frontul construit existent se confunda cu linia de demarcatie a proprietatilor catre strada - obligatoriu in cazul zonelor construite compact ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- in regim izolat (cu retrageri fata de vecinatati - regim traditional)
- in regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei)
- in regim inchis, insiruite, in regimul curtilor inchise (cuplate la calcan, pe ambele limite laterale cu constructiile de pe parcelele invecinate)

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

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

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

Nu se asigura acces pentru autospeciale de interventie in situatia in care parcela se afla la diferente de nivel fata de drumul public mai mari de 0,50 m.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

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

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

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



CONFORM CU ORIGINALUL



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 execuția acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulației persoanelor cu mobilitate redusă.

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

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate în permanență libere.

Pentru locuințele pe loturi cu acces propriu se vor asigura :

- accese carosabile pentru locatari ;
- accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru mijloacele de stingere a incendiilor ;
- alei semicarosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25,00 m și lățime de minimum 3,50 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25,00 m vor fi prevăzute cu supralargiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere ;

- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundaturi) cu o singură bandă de circulație de 3,50 m lățime pentru lungimi de până la 30,00 m, sau cu minimum două benzi de circulație (5,50 m), cu trotuar cel puțin pe o latură, supralargiri pentru manevre și întoarcere, pentru lungimi de până la 100,00 m.

Accesul carosabil pe două parcele vecine trebuie să fie, de regulă, alăturate limitei de vecinătate.

Construcțiile de pe suprafața parcelei trebuie să fie astfel amplasate încât să permită accesul autovehiculelor în curtea din spatele clădirii, în cazul în care aceasta are suprafața mai mare de 40,00 mp, la garajele și parcajele amenajate pe parcelă. Dimensiunile minime ale spațiului liber necesar sunt 2,80 m lățime și 3,50 m înălțime.

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.

12.3.17. 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. Căile pietonale, dispuse și alăturate structural, în funcție de caracterul funcțional și condițiile locale, sunt de mai multe categorii și anume : 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, străzi pietonale (rezervate pietonilor, de regulă în zona centrală), pietoniale.

Accesele pietonale trebuie să fie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplină siguranță a deplasării, în special în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie.

Căile 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.

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.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

12.3.18. 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 capacitate și grad de acoperire a teritoriului localității, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale



de perspectiva prevad dezvoltarea acestora, **se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare**, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (**asigurarea distantei minime de 30 m intre fantani si fose septice**, etc.), precum si prevederile Codului Civil (art. 610). In momentul realizarii retelei centralizate publice beneficiarul se va obliga sa racordeze constructia fa noua retea, potrivit regulilor impuse de Consiliul local.

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

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

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

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

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

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

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

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

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

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

Prevederile alin. (2) si (3) ale art. 30 din RGU fixeaza conditiile minimale (dimensiuni si suprafata) pentru realizarea parcelarii cu referire directa la functiunea de locuire. Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii unor constructii cu alte destinatii decat locuinta se recomanda intocmirea altor documentatii de urbanism (PUZ cu regulament aferent si/sau PUD), avand in vedere complexitatea functionala a acestora.

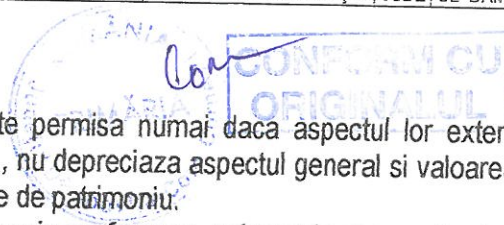
12.3.22. Inaltimea constructiilor : conform art. 31 din RGU.

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

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

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

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



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

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

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

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

Procentul de ocupare a terenului, calculat pentru fiecare parcelă este considerat limita superioară de ocupare a terenului. În mod practic, POT exprimă cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții, restul reprezentând spații libere și plantate.

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

Procentul de ocupare a terenului (POT) în zonele cu construcții noi va fi de maximum 30% pe terenuri cu destinația IS.

Depășirea procentului maxim de ocupare a terenului (POT) prestabilit se poate face prin PUZ sau PUD aprobat, cu justificarea imposibilității respectării POT.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

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

Pentru un amplasament dat, destinația, configurația, dimensiunea și capacitatea unei construcții noi se vor stabili ținând seama de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei, corelat cu asigurarea acceselor carosabile și pietonale.

Spațiile de parcare / garare a autovehiculelor pe parcele se asigură proporțional cu activitățile ce se desfășoară pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi și prin restricționarea severă a folosirii domeniului public (artere de circulație rutieră și trotuare) pentru parcare.

Pe fiecare parcelă în parte este obligatorie asigurarea condițiilor pentru parcare / gararea autovehiculelor necesare tuturor activităților care se desfășoară pe acestea.

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

Garajele se pot realiza pe parcelă, fie la partea inferioară a clădirii, fie în clădiri anexă, provizorii sau durabile.

Se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural și construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor.

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

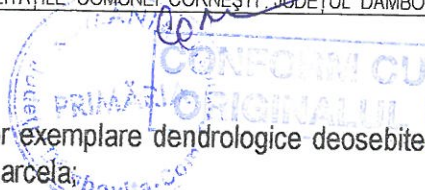
12.3.26. Spații verzi : conform art. 34 și anexa nr. 6 din RGU, precum și art. 10.1. din RLU.

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

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

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

- Necesitatea sustinerii unui cap de perspectivă cu plantatie;



- Necesitatea evidentierii și protejării unor exemplare dendrologice deosebite prin forma, dimensiuni, specie, mod de aclimatizare care există pe parcelă;
- Necesitatea asigurării unui anumit tip de plantăție către strada, între aliniamentul parcelei și clădirea principală, sau către incintele semipublice;
- Necesitatea realizării unor împrejmuiri din material dendrofloricol;
- Necesitatea de a corecta prin plantăție anumite aspecte neplăcute ale peisajului urban.

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

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

Condițiile de amplasare a pomilor în zona strazilor sunt cele stabilite în **cap. 5 din "Normele tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stălpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale"**, aprobate prin **Ordinul Ministrului transporturilor nr. 47/1998**.

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

12.3.27. Împrejmuiri : conform **art. 35 din RGU** și **art. 10.2. din RLU**.

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

Împrejmuirile la aliniament interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile privind amplasarea și conformarea lor putând fi stabilită prin regulamente ale Administrației publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorită calității de participare la crearea peisajului rural, alături de construcțiile pe care le protejază, sau a caror parcelă o delimitează.

Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejmuirilor în vederea protecției proprietății private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

Acestea se referă la zidurile despartitoare dintre construcțiile cuplate sau înșiruite, precum și la condițiile în care se realizează împrejmuirile grădinilor.

Împrejmuirile cu caracter temporar se aprobă în cazul santierelor de construcții, al santierelor arheologice, etc.

Configurația împrejmuirilor este determinată de o serie de factori urbanistici ca: poziția pe parcelă (la aliniament, laterale, posterioare), funcțiunea construcției, caracteristicile cadrului natural și construit, modalitățile tradiționale de construire a împrejmuirilor cu diverse tipologii, tendințele actuale de realizare a acestora rezultate în urma interferențelor culturale dintre civilizația urbană, suburbana și rurală.

Elementele ce caracterizează împrejmuirile sunt :

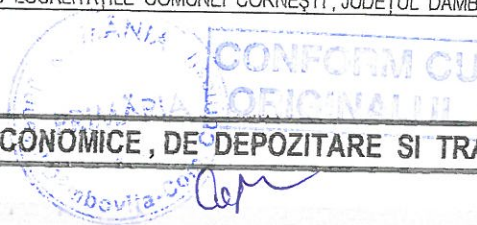
elemente funcționale (porți de acces carosabil și pietonal, ziduri sau panouri despartitoare, etc.) și elemente formale (înălțime, lățime, materiale de construcție sau tip de plantații, mod de realizare - în sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare).

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

Aspectul împrejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor (**art. 12.1.23 din RLU**)

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

- Împrejmuirile spre aliniament vor fi de preferință transparente. Excepțiile pot fi datorate clădirilor (obiective speciale) sau modului tradițional de realizare a acestora.
- Împrejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferință opace. **Înălțimea minimă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2 m.**
- În zona protejată împrejmuirile se autorizează cu avizul organismelor teritoriale competente.
- Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale, să fie vopsite în culori distincte de ale mediului ambiant.
- Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclama comercială, în condițiile legii.



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

CAP. 1 GENERALITATI

12.4.1. Zone si subzone functionale :

I Zona pentru unitati economice, de depozitare si transport

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

12.4.3. Functiuni complementare admise :

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

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

12.4.4. Utilizari permise :

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

12.4.5. Utilizari permise cu conditii :

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

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

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

12.4.6. Interdictii temporare de construire :

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

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

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

Terenurile cu interdictie temporara de construire sunt cele evidentiata in plansele nr. 2A si 2B " Reglementari pe localitati si zone functionale". Pe langa acestea mai pot fi identificate si alte situatii deosebite in care, prin Certificatul de urbanism, se vor impune conditiile de autorizare si, eventual, necesitatea elaborarii altei documentatii de urbanism.

12.4.7. Interdictii permanente de construire :

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

12.4.7.2. In zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute pentru protectia sistemelor

de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura, conform art. 5.2. din RLU.

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

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

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

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

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

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

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

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

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

12.4.9.2. Toate constructiile si amenajarile amplasate in zona de protectie a drumurilor publice vor respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice.

12.4.9.3. 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

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

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

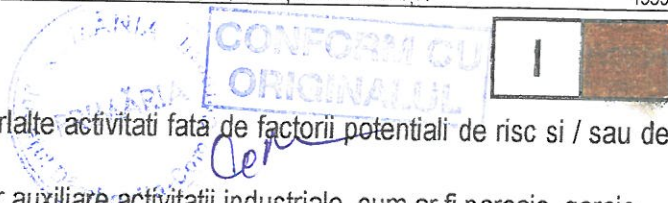
- Parcaje pentru orice tip de autovehicul a carui stationare este determinata de folosinta industriale;
- Amenajari necesare accesului autovehiculelor normale sau speciale in incintele industriale;
- Amenajari necesare accesului pietonilor in incintele industriale ;
- Retele de utilitati tehnologice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

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

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

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

- Necesitatile functionale ale drumurilor publice si ale strazilor ;
- Asigurarea gabaritului minimal al caii de circulatie, inclusiv al rezervei de dezvoltare ;
- Realizarea unei compozitii volumetrice armonioase a cladirilor spre domeniul public, inclusiv prin alinierea constructiilor noi cu cladirile de pe parcelele vecine ;



- Asigurarea distanței minime de protecție a celorlalte activități față de factorii potențiali de risc și / sau de poluare ;
- Rezolvarea cerințelor funcționale, inclusiv a celor auxiliare activității industriale, cum ar fi parcaje, garaje, accese etc., pe suprafața parcelei fără a greva domeniul public.

12.4.14.3. Pentru situațiile ce nu se pot încadra în prevederile art. 23 din RGU, se va impune prin Certificatul de urbanism elaborarea prealabilă a unui PUZ, în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

12.4.15. Amplasarea în interiorul parcelei : conform art. 24 din RGU și art. 6.4. din RLU.

Amplasarea în interiorul parcelei industriale a construcțiilor necesare activității proprii (clădiri, rețele tehnologice, instalații, circulații) se face astfel încât să se asigure :

- Respectarea distanțelor minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice, conform actelor normative specifice ;
- Incluziunea în interiorul parcelei a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice, fără a determina servituti de risc tehnologic pe parcelele vecine. Prin excepție, dacă apar astfel de servituti, acestea se vor consemna în cartile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune și vor fi luate în considerare la orice autorizare ulterioară ;
- Asigurarea suprafețelor minime pentru amenajarea funcțiilor industriale auxiliare ;
- Asigurarea coerenței fluxurilor tehnologice astfel încât să se realizeze delimitarea și separarea acceselor și a circulației în interiorul parcelei industriale pentru circulația pietonală și pentru circulația carosabilă (autoturisme, autospeciale).
- În zona funcțională I este interzisă realizarea construcțiilor pe limitele parcelei. Excepțiile vor face obiectul altei documentații de urbanism (PUZ cu regulament, PUD) aprobate.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

12.4.16.1. Accesul autovehiculelor pe parcelele cu destinația I (autoturisme, vehicule de transport greu, vehicule speciale sau agabaritice), constituit din platforme de manevră și staționare, spații de înregistrare și control, va fi realizat în totalitate în afara spațiului public, pe suprafața parcelei în cauză, astfel încât să evite cel mai mic risc posibil pentru circulație.

12.4.16.2. Fiecare parcelă industrială trebuie să aibă asigurate condiții pentru accesul autovehiculelor direct din spațiul carosabil al unui drum public.

12.4.16.3. Poziția accesului pe aliniamentul parcelei se va stabili în funcție de intensitatea traficului pe artera de acces, intensitatea traficului necesar activității propriuzise, de gabaritul vehiculelor, de modul de rezolvare a circulației interioare incintei, și de necesitatea funcțională de a avea unul sau mai multe accese auto pe parcelă.

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

12.4.16.5. Accesul autovehiculelor pe parcelă trebuie să se facă astfel încât traversarea spațiilor publice pietonale să aibă o lungime minimă.

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

12.4.16.7. Accesele trebuie îndepărtate, cât mai mult posibil, de intersecții.

12.4.16.8. Caracteristicile acceselor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și execuția acestora, privind dimensionarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă.

12.4.16.9. În cazul în care accesul autovehiculelor pe parcelă industrială se realizează de către beneficiarul activității, prin lărgirea spațiului public de circulație carosabilă, Consiliul local va stabili dacă este necesară cedarea de către proprietarul parcelei industriale a spațiului echivalent din această, în scopul întregirii spațiului public afectat.

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

12.4.17.1. Fiecare parcelă industrială trebuie să aibă asigurate condiții pentru accesul persoanelor din spațiul public pietonal.

12.4.17.2. Accesele pietonale pe parcela cu destinația I, diferențiate și dimensionate în funcție de fluxul maxim la ora de vârf și de natura activității persoanelor care acced în incintă, se pot compune din spații de preluare a fluxurilor maxime de intrări-iesiri la ora de vârf, spații de staționare-inregistrare, spații de pază și control.

12.4.17.3. Accesul persoanelor pe parcela cu destinația I se va face direct din spațiul public pietonal, alăturat sau separat de accesul carosabil (alăturarea spațială impune măsuri de separare tehnică) în funcție de mărimea fluxurilor celor două tipuri de circulație.

12.4.17.4. Accesul persoanelor pe parcela cu destinația I, se va realiza în totalitate pe suprafața parcelei în cauză, în afara spațiului public.

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

12.4.17.6. Amenajările speciale ale spațiului public pentru circulația pietonală, destinate accesului în incintele industriale (treceri la nivel, pasarele, tuneluri, podete, balustrade de protecție etc.) se stabilesc și se realizează de Administrația locală, care poate impune contribuția financiară a beneficiarilor activităților industriale.

12.4.17.7. Căile și accesele pietonale se autorizează de regulă ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază, sau pot constitui obiective independente.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

12.4.18. **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 (art. 610).

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

12.4.19. **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 fezabilitate aprobate rezultă imposibilitatea rezolvării acestora pe teren aparținând domeniului public.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

12.4.21. **Parcelarea :** conform art. 30 din RGU și art. 9.1. din RLU.

12.4.21.1. 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.

12.4.21.2. Crearea de parcele industriale noi se face prin ocuparea teritoriului cu destinația I din PUG, sau prin împărțirea incintelor existente ca urmare a schimbării parțiale sau totale a regimului de proprietate al detinatorului.

12.4.21.3. Parcelele industriale create trebuie să respecte în totalitate reglementările zonei funcționale I.



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

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

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

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

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

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

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

In zona functionala I, procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea conditiilor de amplasare si conformare a constructiilor (cap. 3 din RLU)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.4.27. Imprejmuiri : conform art. 35 din RGU si art. 10.2. din RLU.

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

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

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

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

CONFORM CU
ORIGINALUL

A

12.5. A - ZONA PENTRU UNITATI AGRICOLE**CAP. 1 GENERALITATI****12.5.1. Zone si subzone functionale :****A** Zona pentru unitati agricole cuprinzand :

ferme agro-zootehnice, ferma piscicola, ferma legumicola - solarii, baze receptie cereale, depozite, unitati de prestari servicii pentru agricultura.

12.5.2. Functiune dominanta : A - activitati productive in domeniul agriculturii, pisciculturii, zootehniei, servicii pentru agricultura.**12.5.3. Functiuni complementare admise :**

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

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR**12.5.4. Utilizari permise :**

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

12.5.5. Utilizari permise cu conditii :**12.5.5.1.** In zonele expuse la riscuri naturale previzibile (precizate la art.10 din RGU) - conform art. 5.1. din RLU, cu respectarea prevederilor Legii nr.10 / 1995, a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor.**12.5.5.2.** Se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate in art. 10, alin. 2 din RGU, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (desecari, consolidari ale terenului, etc.) aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate, dupa caz.**12.5.5.3.** In zona de protectie a drumurilor publice si a echipamentelor tehnico-edilitare, in zona de protectie a malurilor si albiilor minore ale cursurilor de apa, precum si a lucrarilor hidrotehnice - in conditiile obtinerii avizelor prevazute de legislatia in vigoare.

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

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

12.5.6. Interdictii temporare de construire :

In zonele functionale A, in care se desfasoara activitati ce prezinta riscuri sanitare si produc disconfort (ferme zootehnice) s-a instituit zona de protectie sanitara conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei si interdictia temporara de construire pana la elaborarea Studiului de impact asupra mediului si obtinerea Acordului de mediu si / sau Autorizatiei de mediu conform prevederilor Legii nr.137/1995, anexa 2 (Legea protectiei mediului).

12.5.7. Interdictii permanente de construire :**12.5.7.1.** In zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform art. 5.1. din RLU.**12.5.7.2.** In zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura, conform art. 5.2. din RLU.**12.5.7.3.** Industrie alimentara in zonele cu grad ridicat de poluare a aerului, apei sau solului.**12.5.7.4.** Este interzisa orice constructie sau amenajare care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public.

A

12.5.7.5. Se interzice amplasarea unor obiective cu activități poluante în alte zone funcționale pentru care reglementările specifice prevăd distanțe minime de protecție sanitară (teritorii protejate), sau amplasarea acestora la distanțe mai mici (față de zonele protejate) decât cele prevăzute în Ordinului M. S. nr. 536/1997.

CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității se face conform anexei nr. 1 din RGU.

- 12.5.8. Orientarea față de punctele cardinale : idem 12.4.8.
- 12.5.9. Amplasarea față de drumurile publice : idem 12.4.9.
- 12.5.14. Amplasarea față de aliniament : idem 12.4.14.
- 12.5.15. Amplasarea în interiorul parcelei : idem 12.4.15.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

- 12.5.18. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente : idem 12.4.18.
- 12.5.19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare : idem 12.4.19.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

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

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

- 12.5.25. Parcaje : idem 12.4.25.
- 12.5.26. Spații verzi : idem 12.4.25.
- 12.5.27. Împrejmuiri : idem 12.4.25.

SP

12.6. SP - ZONA SPORT, TURISM, SPATII VERZI AMBIENTALE, PLANTATII DE PROTECTIE**CAP. 1 GENERALITATI****12.6.1. Zone si subzone functionale :****SP** Zona sport, turism, spatii verzi ambientale, perdele de protectie

Aceasta zona este reprezentata de spatiile verzi publice de folosinta generala, cu acces nelimitat (spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie), cu acces limitat (spatii verzi din incinta scolilor, cele aferente obiectivelor publice, terenurile de sport, gradinile locuintelor), spatii verzi cu profil specializat (cele din cimitire), alte formatiuni de spatii verzi cu functii utilitare (plantatii de protectie a surselor de apa si de protectie impotriva nocivitatilor), apoi cele din zonele turistice.

subzone :- terenuri de sport, spatii pentru turism (amplasament sat de vacanta)
 - spatii verzi ambientale, spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie,
 spatii verzi din gospodarii (spatii verzi difuze - gradini de fatade)
 - plantatii de protectie

12.6.2. Functiune dominanta : SP

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

12.6.3. Functiuni complementare admise :

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

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR**12.6.4. Utilizari permise :**

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

Spatiile plantate prevazute in PUG sunt minimale si obligatorii.

12.6.5. Utilizari permise cu conditii :

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

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

12.6.6. Interdictii temporare de construire :

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

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

SP

CONFORM CU
ORIGINALUL

- recomandari pentru activitatea de productie dendro-floricola.

Problemele gestionarii spatiilor verzi, ce deriva din prevederile PUZ sau PUD aprobat, organizate intr-un program specific, se constituie in obiectiv de actiune al Administratiei publice locale. Programul specific se intocmeste pe baza unui studiu care priveste organizarea activitatii respective pe ansamblul ei.

12.6.7. Interdictii permanente de construire :

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

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.6.9.2. Toate constructiile si amenajarile amplasate in zona de protectie a drumurilor publice vor respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice.

Prin amplasare si functionare ele nu trebuie sa afecteze buna desfasurare a circulatiei rutiere si pietonale pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

12.6.9.3. Plantatiile din cuprinsul arterelor de circulatie se vor subordona cerintelor specifice functiunii respective, cu respectarea normelor tehnice in vigoare si a cerintelor privind buna desfasurare a circulatiei, in conditii optime de siguranta (Cap. 5 din "Normele tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale", aprobate prin Ordinul ministrului transporturilor nr. 47/1998).

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

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



Amplasarea spațiilor plantate fata de aliniament se stabilește prin PUZ și regulamentul aferent sau PUD, astfel încât să se realizeze concomitent un specific al fiecărui spațiu de amplasare și o unitate a spațiului înconjurător.

12.6.15. Amplasarea în interiorul parcelei : conform art. 24 din RGU și art. 6.4. din RLU.

Amplasarea pe teritoriul parcelelor cu destinația SP a diferitelor tipuri de plantații se face ținând seama de :

- tipul de plantație ce se amplasează ;
- tipurile de plantații existente care se mențin, stadiul de dezvoltare al acestora ;
- relația plantație - construcție, plantație - circulație auto și pietonală ;
- specificul funcțional al parcelei pe care se realizează plantația (locuire, instituții și servicii publice, sport, turism, activități industriale și agricole, obiective edilitare și de gospodărie comunala).

Plantațiile cu funcții utilitare (de protecție a surselor de apă, plantații de protecție împotriva nocivităților) se amplasează pe perimetrul interior al parcelelor respective.

Lucrările de plantare-întreținere a spațiilor verzi se vor realiza cu precădere în intervalul optim de timp, specific fiecărui tip de plantație.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

12.6.16.1. Accesul carosabil în interiorul oricărui amplasament al zonei funcționale SP se dimensionează astfel încât să se asigure în exclusivitate: deservirea activităților de pe parcelă, activitățile de execuție-întreținere, activitățile de intervenție.

Din punct de vedere administrativ accesul oricărui autovehicul pe parcelele din zona funcțională SP este interzis, cu excepția mijloacelor de transport ce deservesc activitatea respectivă.

12.6.16.2. Pentru activitățile complementare admise urmează a se realiza de regulă, o separare, din punct de vedere al acceselor auto, între teritoriul acestora și spațiul plantat.

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

Accesul pietonal în zona funcțională SP se trasează și se dimensionează astfel încât să asigure legături corecte între diferitele spații ale parcelei plantate, între acestea și funcțiunile complementare admise, în condiții tehnice corespunzătoare.

Se vor asigura relații pietonale corecte între spațiul plantat și zonele învecinate.

Este interzisă realizarea unor legături sau accese pietonale care să ofere posibilitatea scurtării, prin parcelă, a unor trasee rutiere din zonele învecinate.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

Racordarea obiectivelor din zona SP 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.

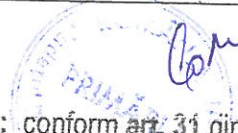
Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente este posibilă numai în condițiile în care capacitățile și gradul de acoperire a rețelelor edilitare publice existente oferă condiții de satisfacere a necesarului noilor consumatori.

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

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.

Pentru realizarea unor parcelări, în zona cu destinația SP, se recomandă întocmirea alte documentații de urbanism (PUZ cu Regulament aferent).



CONFORM CU
ORIGINALUL



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

Construcțiile din zona funcțională SP nu vor depăși, de regulă, înălțimea vegetației din vecinătate. Fac excepție acele construcții care dețin o funcție deosebită în cadrul parcelei, sau care se înscriu în repere urbane specifice unui teritoriu mai larg.

În cazuri speciale înălțimea construcțiilor se stabilește prin PUZ sau PUD, pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu parametri care definesc condițiile concrete de constructibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent, respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică, asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor, asigurarea compatibilității funcționale cu funcțiunea dominantă a zonei în care sunt amplasate).

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

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

Aspectul exterior al construcțiilor din zona funcțională SP se stabilește prin PUZ cu regulament aferent sau PUD și va urmări materializarea următoarelor concepte urbanistice :

- Integrarea construcțiilor în spațiul plantat în care sunt amplasate ;
- Realizarea contrastului între aspectul construcțiilor și spațiul plantat în care se amplasează ;
- În momentul în care construcțiile se înscriu într-un sistem mai larg de repere decât cel al parcelei de amplasare, aspectul lor trebuie să răspundă primelor două cerințe .

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

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin PUZ cu regulament aferent sau PUD, în limita parcelei propuse pentru realizarea construcției, ținând seama de amplasamentul acesteia în cadrul subzonei.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

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

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

Spațiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele din zona SP se asigură proporțional cu activitățile ce se desfășoară pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi și prin restricționarea severă a folosirii domeniului public (artere de circulație rutieră și trotuare) pentru parcare.

12.6.26. Spații verzi : conform art. 34 și anexa nr. 6 din RGU, precum și art. 10.1. din RLU.

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

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

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

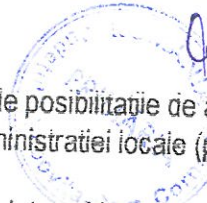
Se vor respecta valorile minimale prevăzute în Anexa nr. 6 din RGU, privind suprafața spațiilor verzi.

Calitatea spațiilor plantate, obiectiv principal al activității de gestionare a acestora, se asigură prin :

- realizarea unor zone de producție dendro-floricola amenajate și dimensionate corespunzător ;
- organizarea corectă a activității de întreținere și realizarea lucrărilor specifice în termene de oportunitate ;
- asigurarea cu specialiști (cu deosebire la nivel de execuție) și realizarea condițiilor optime de lucru din punct de vedere al dotării și echipării.

Pentru realizarea unui nivel calitativ sporit, Administrația locală va adopta un program de acțiuni specifice care, pe baza unui studiu de specialitate, va stabili :

- tipurile de plantații existente în diferite zone funcționale și gradul de perenitate al acestora ;
- soluțiile de principiu pentru plantarea fiecărei zone ;
- necesarul de material dendro-floricol și sursele de procurare ;
- necesarul privind echiparea tehnico-edilitară ;



CONFORM CU
ORIGINALUL



- etapizarea realizării în funcție de posibilitățile de asigurare a materialului și echipamentelor ;
- posibilitățile de implicare a Administrației locale (proiecte, asigurare cu material săditor, echipamente, asistență tehnică etc.).

Documentațiile de specialitate ce se vor întocmi în acest scop vor avea în vedere relațiile de intercondiționare a spațiilor plantate din intravilan cu spațiile verzi și masivele de vegetație din teritoriul de influență învecinat.

12.6.27. Imprejmuiri : conform art. 35 din RGU și art. 10.2. din RLU.

Imprejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

Configurația imprejmuirilor este determinată de o serie de factori urbanistici ca : poziția pe parcela (la aliniament, laterale, posterioare), funcțiunea construcției, caracteristicile cadrului natural și construit, modalitățile tradiționale de construire a imprejmuirilor cu diverse tipologii, tendințele actuale de realizare a acestora rezultate în urma interferențelor culturale dintre civilizația urbană, suburbană și rurală.

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor pentru parcelele din zona SP se va face în cadrul altei documentații de urbanism (PUD), sau în cadrul PAC.

Aspectul imprejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor (art. 12.6.23).

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

- Imprejmuirile spre aliniament vor fi de preferință transparente.

Excepțiile pot fi datorate clădirilor (obiective speciale) sau modului tradițional de realizare a acestora.

- Imprejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferință opace. Înălțimea minimă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2 m.

- În zona protejată imprejmuirile se autorizează cu avizul organismelor teritoriale competente.
- Se recomandă ca imprejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale, să fie vopsite în culori distincte de ale mediului ambiant.

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

Modalitatea de realizare a imprejmuirilor în vederea protecției proprietății private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

GC

12.7. GC - ZONA PENTRU OBIECTIVE DE GOSPODARIE COMUNALA**CAP. 1 GENERALITATI****12.7.1. Zone si subzone functionale :**

GC Zona pentru obiective de gospodarie comunala cuprinde un ansamblu de amenajari menite sa contribuie la imbunatatirea conditiilor de igiena si confort urban : cimitire comunale, parohiale si confesionale, targ saptamanal, puncte de precolectare si depozitare pe timp limitat la locul de productie a deseurilor menajere, stradale, industriale si agricole, platforme de depozitare si neutralizare a acestora, serviciu de salubritate specializat.

12.7.2. Functiune dominanta : GC - activitati de gospodarie comunala

12.7.3. Functiuni complementare admise :

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

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

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

12.7.5. Utilizari permise cu conditii :

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

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

12.7.5.3. Realizarea platformelor de depozitare si neutralizare a deseurilor este conditionata de existenta unor studii preliminare de specialitate (topografice, hidrogeologice si de impact asupra mediului) insotite de acordurile si avizele conforme ale organismelor abilitate.

12.7.5.4. 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.

12.7.5.5. 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.

12.7.5.6. 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.

12.7.6. Interdictii temporare de construire :

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

12.7.6.2. In functie de amploarea implicatiilor urbanistice, Consiliul local va stabili teritoriul din cadrul zonei functionale GC (parceta 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.

GC

12.7.7. Interdicții permanente de construire :**12.7.7.1.** In zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform art. 5.1. din RLU.**12.7.7.2.** In zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și in zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare, a cailor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură, conform art. 5.2. din RLU.**12.7.7.3.** Este interzisă orice construcție sau amenajare care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului public.**CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR****Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii****Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității se face conform anexei nr. 1 din RGU.****12.7.9. Amplasarea față de drumurile publice :** conform art. 18 din RGU și art. 6.2 din RLU, cu respectarea zonelor de siguranță și protecție a drumurilor, delimitate conform legii.**12.7.14. Amplasarea față de aliniament :** conform art. 23 din RGU și art. 6.3. din RLU.

Amplasarea construcțiilor destinate activităților de gospodărie comună, față de aliniamentul parcelei se face pe baza PUZ cu regulament aferent și/sau PUD, cu respectarea condițiilor specifice.

12.7.15. Amplasarea în interiorul parcelei : conform art. 24 din RGU și art. 6.4. din RLU.

Amplasarea în interiorul parcelei industriale a construcțiilor necesare activității proprii (clădiri, rețele tehnologice, instalații, circulații) se face astfel încât să se asigure :

- Respectarea distanțelor minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice, conform actelor normative specifice ;
- Incluziunea în interiorul parcelei a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice, fără a determina servituti de risc tehnologic pe parcelele vecine. Prin excepție, dacă apar astfel de servituti, acestea se vor consemna în cartile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune și vor fi luate în considerare la orice autorizare ulterioară ;
- Asigurarea suprafețelor minime pentru amenajarea funcțiilor auxiliare ;
- În zona funcțională GC este interzisă realizarea construcțiilor pe limitele parcelei. Excepțiile vor face obiectul altei documentații de urbanism (PUZ cu regulament, PUD) aprobate.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**12.7.16. Accese carosabile :** conform art. 25 și anexa nr. 4 din RGU și art. 7.1. din RLU.

Accesul autovehiculelor pe parcelele cu destinația GC se va realiza în conformitate cu reglementările pentru zona I (art. 12.4.16.).

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

Accesul persoanelor pe parcelele cu destinația GC se va realiza în conformitate cu reglementările pentru zona I (art. 12.4.17.).

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**12.7.18. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente :** conform art. 27 din RGU și art. 8.1. din RLU.

Racordarea obiectivelor din zona GC la rețelele tehnico-edilitare publice existente se va realiza în conformitate cu reglementările pentru zona I (art. 12.4.18.).

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

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



Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

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

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

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

12.7.21.3. Parcelele create trebuie sa respecte in totalitate reglementarile zonei functionale GC.

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

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

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

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

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

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

In zona functionala GC, procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea conditiilor de amplasare si conformare a constructiilor, precum si de obligativitatea de a construi exclusiv pentru nevoile functionale ale parcelei.

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

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

Pentru fiecare parcela cu destinatia GC este obligatorie asigurarea, pe suprafata acesteia, a conditiilor pentru parcare/gararea si/sau stationarea autovehiculelor.

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

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

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

Pe fiecare parcela din zona GC este obligatorie amenajarea unor suprafete plantate de minimum 20 % din suprafata parcelei, in care este inclusa si plantatia de protectie impotriva nocivitatilor (pe limitele interioare ale parcelei).

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

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

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

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

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

TE

12.8. TE - ZONA PENTRU CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR EDILITARE**CAP. 1 GENERALITATI****12.8.1. Zone si subzone functionale :**

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

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

12.8.3. Functiuni complementare admise :

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

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR**12.8.4. Utilizari permise :**

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

12.8.5. Utilizari permise cu conditii :

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

12.8.5.2. Obiective noi in cadrul zonei functionale TE - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament, PUD), cu acordurile si avizele Autoritatii pentru protectia mediului.

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

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

12.8.6. Interdictii temporare de construire :

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

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

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

In functie de amploarea implicatiilor urbanistice, Consiliul local va stabili teritoriul din cadrul zonei functionale TE (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.



12.8.7. Interdicții permanente de construire :

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

12.8.7.2. In zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și in zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare, a cailor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură, conform art. 5.2. din RLU.

12.8.7.3. Este interzisă orice construcție sau amenajare care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului public.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

12.8.9. **Amplasarea fata de drumurile publice :** conform art. 18 din RGU și art. 6.2 din RLU, cu respectarea zonelor de siguranță și protecție a drumurilor, delimitate conform legii.

In zona drumurilor publice sau deschise circulației publice (zona care cuprinde ampriza drumului, zonele de siguranță și protecție), se pot autoriza lucrări de construcții și instalații, de servitute, întreținere și exploatare, aferente drumurilor publice, conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze sau alte produse petroliere, rețele electrice și de telecomunicații cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea condițiilor cuprinse în Cap.3 și 4 din "Norme tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stalpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale" aprobate prin Ordinul nr. 47/1998 al Ministrului transporturilor.

Lucrările edilitare subterane se amplasează de regulă în afara părții carosabile a drumului public sau în galerii vizibile. Amplasarea, construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare.

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a drumurilor publice vor respecta prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice. Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației rutiere și pietonale pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță.

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

Amplasarea construcțiilor destinate activităților din zona funcțională TE, fata de aliniamentul parcelei respective, se face ținând cont de următoarele condiții specifice :

- Necesitățile funcționale ale drumurilor publice și ale strazilor ;
- Asigurarea gabaritului minimal al căii de circulație, inclusiv al rezervei de dezvoltare ;
- Asigurarea distanțelor minime de protecție a celorlalte activități, fata de factorii potențiali de risc și / sau de poluare ;
- Rezolvarea cerințelor funcționale, inclusiv a celor auxiliare activității de bază.

Pentru situațiile ce nu se pot încadra în prevederile art. 23 din RGU, se va impune prin Certificatul de urbanism elaborarea prealabilă a unui PUZ, în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noilor construcții în contextul existent.

12.8.15. **Amplasarea în interiorul parcelei :** conform art. 24 din RGU și art. 6.4. din RLU.

Amplasarea în interiorul parcelei a construcțiilor necesare activității proprii (clădiri, rețele tehnologice, instalații, circulații) se face astfel încât să se asigure :

- Respectarea distanțelor minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice, conform actelor normative specifice ;
- Includerea în interiorul parcelei a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice, fara a determina servitute de risc tehnologic pe parcelele vecine. Prin excepție, dacă apar astfel de servitute, acestea se vor consemna în cartile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune și vor fi luate în considerare la orice autorizare ulterioară ;
- Asigurarea suprafețelor minime pentru amenajarea funcțiilor auxiliare ;



Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

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

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

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

Accesul persoanelor pe parcela cu destinatia TE se va face direct din spatiul public pietonal, alaturat sau separat de accesul carosabil (in functie de marimea fluxurilor celor doua tipuri de circulatie).

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

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

Cale si accesul 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

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

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

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

Retelele publice de apa, gaze, canalizare, energie electrica, telecomunicatii, reprezinta ansambluri de lucrari ingineresti care apartin domeniului public si sunt exploatate de institutii publice specializate.

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

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

Daca retelele edilitare publice existente nu au capacitati si grad de acoperire a teritoriului localitatii, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectiva prevad dezvoltarea acestora, se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (distanța minima de 30 m între fantani si fose septice, etc.), precum si prevederile Codului Civil (art. 610). In aceasta situatie, beneficiarul se va obliga ca in momentul realizarii retelei centralizate publice in zona sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de Consiliul local.

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

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



• Aproxionarea si alimentarea cu combustibil se va realiza in conformitate cu avizul Autoritatii pentru protectia mediului.

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

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

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

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

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

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

Realizarea extinderilor sau maririlor de capacitate ale retelelor edilitare publice se autorizeaza dupa obtinerea de catre investitor sau beneficiar a avizelor autoritatilor administratiei publice centrale de specialitate si a serviciilor publice descentralizate in judet, precum si de catre regiile de specialitate (in functie de importanta lucrarilor si de conditiile de realizare sub aspect juridic si financiar).

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

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

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

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

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

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

Inaltimea maxima a constructiilor din zona functionala TE se stabileste prin PUZ cu regulament aferent sau PUD, pe baza analizei situatiilor distincte, in corelare cu parametri care definesc conditiile concrete de constructibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent, respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistica, asigurarea functionalitatii constructiilor in concordanta cu destinatia lor, asigurarea compatibilitatii functionale cu functiunea dominanta a zonei in care sunt amplasate, analiza impactului asupra sistemelor de circulatie si stationare, asupra capacitatii retelelor edilitare din zona, respectarea cerintelor tehnice de securitate, stabilitate si siguranta in exploatare pentru constructia respectiva si pentru constructiile invecinate).

12.8.23. 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.

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

In zona functionala TE, procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea conditiilor de amplasare si conformare a constructiilor, precum si de obligativitatea de a construi exclusiv pentru nevoile functionale ale parcelei.

TE

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri**12.8.25. 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.

Pentru fiecare parcela din zona TE este obligatorie asigurarea, pe suprafata acesteia, a conditiilor pentru parcare / gararea si / sau stationarea autovehiculelor de orice tip aflate in proprietatea sau utilizarea obiectivului respectiv, a celor care participa la procesul tehnologic, ale angajatilor si / sau delegatilor.

Dimensionarea numarului de locuri de parcare, garare si stationare diferentiati pe criterii de gabarit, cat si a spatiilor de manevra si acces se stabilesc conform normativelor in vigoare.

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

Pe fiecare parcela din zona TE este obligatorie amenajarea unor suprafete plantate de minimum 20 % din suprafata parcelei, in care este inclusa si plantatia de protectie impotriva nocivitatilor (pe limitele interioare ale parcelei).

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

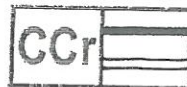
12.8.27. Imprejmuiri : conform art. 35 din RGU si art. 10.2. din RLU.

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

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

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

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



12.9. CCr - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

CAP. 1 GENERALITATI

12.9.1. Zone si subzone functionale :

CCr Cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente

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

12.9.3. Funcțiuni complementare admise :

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

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

12.9.4. Utilizari permise :

Toate lucrarile aferente drumurilor publice, sau drumurilor de utilitate privata (care servesc activitati economice, forestiere, miniere, agricole, energetice, industriale, care deservesc obiective turistice, drumurile de acces in incinte precum si cele pentru organizari de santier), drumurilor deschise circulatiei publice sau inchise circulatiei publice, drumurilor de interes national (D.N.1A-Drum national principal), drumurilor de interes judetean (DJ101G, DJ711, DJ720A) si drumurilor de interes local (drumuri comunale - DC32, DC34, DC34A, DC34B, DC35, DC43, DC109B, drumuri vicinale, strazi principale, strazi secundare)

- lucrari privind poduri si podete, viaducte, pasaje (la nivel sau denivelate), tuneluri, constructii de aparare si consolidare, trotuare, piste pentru ciclisti, locuri de parcare si stationare, plantatii rutiere, indicatoare de semnalizare rutiera si alte dotari pentru siguranta circulatiei, cladiri de serviciu si alte constructii si amenajari sau instalatii destinate apararii, exploatarii si intretinerii drumurilor, inclusiv functiunile complementare admise.

12.9.5. Utilizari permise cu conditii :

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

In zona protejata cu valoare istorica sunt necesare avize sau acorduri in conditiile specificate in art. 4.7. (toate tipurile de constructii compatibile cu specificul zonei in care sunt amplasate, cu conditia respectarii stricte a prescriptiilor continute in avizele conforme ale serviciilor publice descentralizate ale MLPAT si Ministerului Culturii).

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

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

12.9.6. Interdictii temporare de construire :

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

12.9.7. Interdictii permanente de construire :

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

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

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



Este interzisă orice construcție sau amenajare care să împiedice desfășurarea activităților specifice zonei.

CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

12.9.9. Amplasarea față de drumurile publice : conform art. 18 din RGU și art. 6.2 din RLU.

Toate lucrările din zona drumurilor publice sau deschise circulației publice se autorizează numai cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de construcție și exploatare.

12.9.14. Amplasarea față de aliniament : conform art. 23 din RGU și art. 6.3. din RLU.

Amplasarea construcțiilor și amenajărilor necesare activităților din fiecare subzonă funcțională se va face spre interiorul parcelei subzonei respective.

Pentru situațiile ce nu se pot încadra în prevederile art. 23 din RGU, se va impune prin Certificatul de urbanism elaborarea prealabilă a unui PUZ, în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

12.9.15. Amplasarea în interiorul parcelei : conform art. 24 din RGU și art. 6.4. din RLU.

Amplasarea în interiorul parcelei a construcțiilor și amenajărilor necesare activității proprii se face cu respectarea actelor normative în vigoare,

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Accesul autovehiculelor pe parcelele (autoturisme, vehicule de transport greu, vehicule speciale sau agabaritice), constituit din platforme de manevră și staționare, spații de înregistrare și control, va fi realizat în totalitate în afara spațiului public, pe suprafața parcelei în cauză.

Caracteristicile acceselor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și executia acestora, privind dimensionarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă.

Accesele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență.

Toate lucrările din zona drumurilor publice se autorizează numai cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare.

Proiectarea, construcția sau amenajarea căilor de acces la drumurile publice se face, potrivit legislației în vigoare, de către cei interesați, cu acordul prealabil al administratorului drumului public și al Poliției rutiere. Repararea, întreținerea și exploatarea căilor de acces la drumurile publice sunt în sarcina celor care le dețin.

Căile de acces realizate fără acordul administratorului drumului public și al Poliției rutiere, precum și căile de acces neutilizate vor fi desființate de cei care le dețin, restabilindu-se continuitatea elementelor geometrice în zona drumului public.

Pentru realizarea unor lucrări noi este necesară elaborarea și aprobarea altei documentații de urbanism (PUZ cu regulament aferent) care să stabilească implicațiile urbanistice și reglementările de intervenție, modul de amplasare, condițiile specifice de organizare, impactul asupra mediului, pentru fiecare situație în parte.

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

Fiecare parcelă trebuie să aibă asigurate condiții pentru accesul persoanelor din spațiul public pietonal.

Accesul persoanelor pe parcelă se va realiza în totalitate pe suprafața parcelei în cauză, în afara spațiului public.

Amenajările speciale ale spațiului public pentru circulația pietonală, destinate accesului în incinte (trecuri la nivel, pasarele, tuneluri, podete, balustrade de protecție etc.) se stabilesc și se realizează de Administrația locală, care poate impune contribuția financiară a beneficiarilor activităților respective.

Căile și accesele pietonale se autorizează de regulă ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază, sau pot constitui obiective independente.

CONFORM CU
ORIGINALUL

CCr

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**12.9.18. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente :** conform art. 27 din RGU si art. 8.1. din RLU.**12.9.19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare :** conform art. 28 din RGU si art. 8.2. din RLU.

In zona drumurilor publice sau deschise circulatiei publice (zona care cuprinde ampriza drumului, zonele de siguranta si protectie), se pot autoriza lucrari de constructii si instalatii, de deservire, intretinere si exploatare, aferente drumurilor publice, conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze sau alte produse petroliere, rețele electrice si de telecomunicatii cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea conditiilor cuprinse in Cap.3 si 4 din "Norme tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale" aprobate prin Ordinul nr. 47/1998 al Ministrului transporturilor.

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

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

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor**12.9.21. Parcelarea :** conform art. 30 din RGU si art. 9.1. din RLU.

Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii unor constructii cu alte destinatii decat locuinta se recomanda intocmirea altor documentatii de urbanism (PUZ si Regulament, PUD), avand in vedere complexitatea functionala a acestor constructii.

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

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

12.9.22. Inaltimea constructiilor : conform art. 31 din RGU.**12.9.23. 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 calitatea sitului.

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

In zona functionala CCr, procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea conditiilor de amplasare si conformare a constructiilor, precum si de obligativitatea de a construi exclusiv pentru nevoile functionale ale parcelei.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri**12.9.25. Parcaje :** conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU.

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.

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea (parcaje publice sau pentru autovehicule ce deservesc activitatile proprii fiecarei subzone).

Dimensionarea numarului de locuri de parcare, garare si stationare diferentiati pe criterii de gabarit, cat si a spatiilor de manevra si acces se stabilesc conform normativelor in vigoare.

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

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

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

CONFORM CU
ORIGINALUL

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 staipilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale", aprobate prin Ordinul ministrului transporturilor nr. 47/1998).

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

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate, pentru protectie impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale.

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

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

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

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

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

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

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

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.

V. UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA (UTR)**13. PREVEDERILE RLU LA NIVELUL UNITATILOR TERRITORIALE DE REFERINTA****SATUL CORNEȘTI - resedinta de comuna****UTR NR. 1****13.1.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :**

ZC , IS , L , I , A , SP , GC , TE , CCr , 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 :

I, A - activitati economice, de industrie mica, servicii cu caracter industrial (compatibile cu zona, nepoluante, cu volum redus de transporturi), activitati in domeniul agriculturii, pisciculturii, zootehniei, servicii pentru agricultura.

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

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

TE - asigurarea cu utilitati si servicii edilitare .

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

Terenuri agricole in intravilan - cu destinatia locuinte si functiuni complementare.

13.1.4. UTILIZARI PERMISE :

- Toate utilizarile permise, specificate la cap. 2 al fiecarei zone functionale.

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.

- 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.

- Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare, ce necesita studii si cercetari suplimentare (zonele cu riscuri naturale previzibile) - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu Regulament, PUD) .

12.1.6. INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE :

- In zonele cu valori de patrimoniu cultural construit listate sau identificate - pana la obtinerea avizelor legale.

- In zonele naturale protejate, delimitate prin studii de specialitate - pana la elaborarea si aprobarea unor documentatii de urbanism si amenajarea teritoriului (PATZ, PUZ si Regulament) care sa stabileasca strategia de dezvoltare in relatie cu zonele invecinate, sa formuleze regulile de construire specifice zonei si activitatilor respective. Constructiile se autorizeaza cu avizul conform al MLPAT si MAPPM.

- In zonele functionale in care se desfasoara activitati ce prezinta riscuri sanitare si produc disconfort (zona de protectie sanitara, conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei - pana la elaborarea Studiului de impact asupra mediului si obtinerea Acordului de mediu si / sau Autorizatiei de mediu conform prevederilor Legii nr.137/1995, anexa 2 (Legea protectiei mediului).

- 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).

- În toate celelalte zone în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii.

12.1.7. INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE :

- Este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții provizorii - chioscuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului public.
- În zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform art. 5.1. din RLU.
- În zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură.
- În zonele cu grad ridicat de poluare a aerului, apei sau solului.

13.1.8. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE :

- În conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice în 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 siguranță și protecție a drumurilor, delimitate conform legii.

13.1.14. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT :

- Pentru situațiile ce nu se pot încadra în prevederile art. 23, din RGU și art. 6.3. din RLU este necesară elaborarea prealabilă a unui PUZ cu regulament aferent, în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

13.1.15. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI :

- Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor, a normelor de însorire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și nocivităților, sau dictate de necesități de conservare a specificului local privind tesutul și tipologia de amplasare a construcțiilor, conform art. 24 din RGU și art. 6.4. din RLU.

13.1.16. ACCESE CAROSABILE,

13.1.17. ACCESE PIETONALE :

- Accesul carosabil și pietonal se realizează astfel încât să se asigure deservirea în condiții optime a activităților de pe parcele în condiții tehnice corespunzătoare, conform art. 7.1. și 7.2. din RLU.

13.1.18. RACORDAREA LA REțeleLE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,

13.1.19. REALIZAREA DE REțele TEHNICO-EDILITARE :

- Racordarea la rețelele tehnico-edilitare publice existente, lucrările de extindere sau marire a capacității rețelelor existente precum și realizarea de echipamente noi se fac conform prevederilor art. 8.1. - 8.7. din RLU.
- Realizarea rețelei de apă potabilă în sistem centralizat.
- Realizarea rețelei de canalizare menajeră.
- Nu se vor autoriza activități noi de tip I fără rezolvarea completă a echipamentului tehnico-edilitar.
- În situația alimentării cu apă prin fantani rurale, se vor respecta condițiile stabilite la art. 8.6. din RLU.

13.1.21. PARCELAREA ,

13.1.23. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ,

13.1.22. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR ,

13.1.24. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI :

- Conform reglementărilor stabilite în cadrul fiecărei zone funcționale. În cazuri speciale toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) sau PAC, elaborate și aprobate conform legii, cu obținerea avizelor de la toate organismele interesate.

13.1.25. PARCAJE :

Spațiile de parcare / garare a autovehiculelor pe parcele se asigură proporțional cu activitățile ce se desfășoară pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi și prin restricționarea severă a folosirii domeniului public (artere de circulație rutieră și trotuare) pentru parcare.

13.1.26. SPATII VERZI :

- Autorizarea de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform art. 34 din **Regulamentul general de urbanism și Anexei nr. 5 la RGU**.

- Stabilirea riguroasă a configurației și dozării calitative și cantitative se face prin PUZ cu regulament aferent sau PUD, pentru fiecare amplasament în parte, pe baza avizelor conforme ale organismelor interesate, privind zonele de protecție pentru monumente istorice, drumuri publice, cursuri de apă, surse de apă, lucrări hidrotehnice, sursele de risc tehnologic, surse de poluare.

- Se vor amenaja următoarele categorii de spații plantate : spațiile verzi publice de folosință generală, cu acces nelimitat (spații verzi din cuprinsul arterelor de circulație), cu acces limitat (spații verzi din incinta școlilor, cele aferente obiectivelor publice, terenurile de sport, grădinile locuințelor), spații verzi cu profil specializat (cele din cimitire), alte formațiuni de spații verzi cu funcții utilitare (plantatii de protecție a surselor de apă, plantatii de protecție și consolidare a malurilor cursurilor de apă, plantatii de protecție împotriva nocivităților).

13.1.27. IMPREJMUIRI :

- Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejurimilor, se va face în cadrul altei documentații de urbanism (PUD), sau în cadrul PAC.

- În cazul autorizării directe, se vor respecta prevederile art. 10.2. din RLU.



SATUL CATUNU**UTR NR. 2****13.2.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :**

ZC , IS , L , A , SP , GC , TE , CCr .

13.2.2. FUNCTIUNE DOMINANTA :

L - locuinte si functiuni complementare

13.2.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE :

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 .

SP - sport, turism, 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, cimitir.

TE - asigurarea cu utilitati si servicii edilitare.

CCr - lucrari de reparatii, modernizare cai de comunicatie rutiera si constructii aferente, amenajare intersectii.

Terenuri agricole in intravilan - cu destinatia locuinte si functiuni complementare.

13.2.4. UTILIZARI PERMISE :

- Toate utilizarile permise, specificate la cap. 2 al fiecarei zone functionale.

13.2.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII :

- In zona centrala obiective noi - cu conditia elaborarii si aprobarii PUZ cu regulament aferent si/sau PUD.

- In zona de protectie a monumentelor istorice - in conditiile obtinerii avizelor legale.

- 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.

- Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare, ce necesita studii si cercetari suplimentare (zonele cu riscuri naturale previzibile) - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu Regulament, PUD) .

12.2.6. INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE :

- In zonele cu valori de patrimoniu cultural construit listate sau identificate - pana la obtinerea avizelor legale.

- In zonele functionale in care se desfasoara activitati ce prezinta riscuri sanitare si produc disconfort (zona de protectie sanitara, conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei - pana la elaborarea Studiului de impact asupra mediului si obtinerea Acordului de mediu si / sau Autorizatiei de mediu conform prevederilor Legii nr.137/1995, anexa 2 (Legea protectiei mediului).

- 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).

- In toate celelalte zone in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii .

12.2.7. INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE :

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

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

- 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 cu grad ridicat de poluare a aerului, apei sau solului.

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. 6.3. 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. 6.4. din RLU.

13.2.16. ACCESE CAROSABILE,**13.2.17. ACCESE PIETONALE :**

- Accesele carosabile si pietonale se realizeaza astfel incat sa se asigure deservirea in conditii optime a activitatilor de pe parcele in conditii tehnice corespunzatoare, conform art. 7.1. si 7.2. din RLU.

13.2.18. RACORDAREA LA RETELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,**13.2.19. REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE :**

- Racordarea la retelele tehnico-edilitare publice existente, lucrarile de extindere sau marire a capacitati retelor existente precum si realizarea de echipamente noi se fac conform prevederilor art. 8.1. - 8.7. din RLU.

- Realizarea retelei de apa potabila in sistem centralizat.

- Realizarea retelei de canalizare menajera.

- Nu se vor autoriza activitati noi de tip I fara rezolvarea completa a echipamentului tehnico-edilitar.

- In situatia alimentarii cu apa prin fantani rurale, se vor respecta conditiile stabilite la art. 8.6. 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. In cazuri speciale toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) sau PAC, 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. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin restrictiunea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera si trotuare) pentru parcare.

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. 34 din Regulamentul general de urbanism si Anexei nr. 6 la RGU.

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

13.2.27. IMPREJMUIRI :

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

- In cazul autorizarii directe, se vor respecta prevederile art. 10.2. din RLU.

SATUL HODARASTI**UTR NR. 3****13.3.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :**

IS , L , SP , GC , TE , CCr.

13.3.2. FUNCTIUNE DOMINANTA :

L - locuinte si functiuni complementare

13.3.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE :

I, A - activitati economice, de industrie mica, servicii cu caracter industrial (compatibile cu zona, nepoluante, cu volum redus de transporturi), activitati in domeniul agriculturii .

SP - spatii verzi ambientale, spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie, plantatii de protectie .

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

TE - asigurarea cu utilitati si servicii edilitare.

CCr - lucrari de reparatii, modernizare cai de comunicatie rutiera si constructii aferente, amenajare intersectii.

Terenuri agricole in intravilan - cu destinatia locuinte si functiuni complementare.

13.3.4. UTILIZARI PERMISE :

- Toate utilizarile permise, specificate la cap. 2 al fiecărei zone functionale.

13.3.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII :

- In zona de protectie a monumentelor istorice - in conditiile obtinerii avizelor legale.

- 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.

- Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare, ce necesita studii si cercetari suplimentare (zonele cu riscuri naturale previzibile) - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu Regulament, PUD) .

12.3.6. INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE :

- In zonele cu valori de patrimoniu cultural construit listate sau identificate - pana la obtinerea avizelor legale.

- In zonele functionale in care se desfasoara activitati ce prezinta riscuri sanitare si produc disconfort (zona de protectie sanitara, conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei - pana la elaborarea Studiului de impact asupra mediului si obtinerea Acordului de mediu si / sau Autorizatiei de mediu conform prevederilor Legii nr.137/1995, anexa 2 (Legea protectiei mediului).

- 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).

- In toate celelalte zone in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii .

12.3.7. INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE :

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

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

- 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.

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 siguranță și protecție a drumurilor, delimitate conform legii.

13.3.14. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT :

- Pentru situațiile ce nu se pot încadra în prevederile art. 23, din RGU și art. 6.3. din RLU este necesară elaborarea prealabilă a unui PUZ cu regulament aferent, în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

13.3.15. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI :

- Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor, a normelor de însorire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și nocivităților, sau dictate de necesități de conservare a specificului local privind tesutul și tipologia de amplasare a construcțiilor, conform art. 24 din RGU și art. 6.4. din RLU.

13.3.16. ACESE CAROSABILE,

13.3.17. ACESE PIETONALE :

- Aceșele carosabile și pietonale se realizează astfel încât să se asigure deservirea în condiții optime a activităților de pe parcele în condiții tehnice corespunzătoare, conform art. 7.1. și 7.2. din RLU.

13.3.18. RACORDAREA LA REțeleLE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,

13.3.19. REALIZAREA DE REțele TEHNICO-EDILITARE :

- Racordarea la rețelele tehnico-edilitare publice existente, lucrările de extindere sau marire a capacității rețelelor existente precum și realizarea de echipamente noi se fac conform prevederilor art. 8.1. - 8.7. din RLU.

- Realizarea rețelei de apă potabilă în sistem centralizat.
- Realizarea rețelei de canalizare menajeră.
- În situația alimentării cu apă prin fantani rurale, se vor respecta condițiile stabilite la art. 8.6. din RLU.

13.3.21. PARCELAREA,

13.3.22. INALTIMEA CONSTRUCȚIILOR,

13.3.23. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR,

13.3.24. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI :

- Conform reglementărilor stabilite în cadrul fiecărei zone funcționale. În cazuri speciale toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) sau PAC, elaborate și aprobate conform legii, cu obținerea avizelor de la toate organismele interesate.

13.3.25. PARCAJE :

Spațiile de parcare / garare a autovehiculelor pe parcele se asigură proporțional cu activitățile ce se desfășoară pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi și prin restricționarea severă a folosirii domeniului public (artere de circulație rutieră și trotuare) pentru parcare.

13.3.26. SPATII VERZI :

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

- Se vor amenaja următoarele categorii de spații plantate : spațiile verzi publice de folosință generală, cu acces nelimitat (spații verzi din cuprinsul arterelor de circulație), cu acces limitat (cele aferente obiectivelor publice, grădinile locuințelor), spații verzi cu profil specializat (cele din cimitire), alte formațiuni de spații verzi cu funcții utilitare (plantatii de protecție și consolidare a malurilor cursurilor de apă, plantatii de protecție împotriva nocivităților).

13.3.27. IMPREJMUIRI :

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

- În cazul autorizării directe, se vor respecta prevederile art. 10.2. din RLU.



SATUL BUIJOREANCA**UTR NR. 4****13.4.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :**

IS , L , A , SP , GC , TE , CCr .

13.4.2. FUNCTIUNE DOMINANTA :

L - locuinte si functiuni complementare

13.4.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE :

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

SP - spatii verzi ambientale, spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie, plantatii de protectie .

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

TE - asigurarea cu utilitati si servicii edilitare.

CCr - lucrari de reparatii, modernizare cai de comunicatie rutiera si constructii aferente, amenajare intersectii.

Terenuri agricole in intravilan - cu destinatia locuinte si functiuni complementare.

13.4.4. UTILIZARI PERMISE :

- Toate utilizarile permise, specificate la cap. 2 al fiecarei zone functionale.

13.4.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII :

- 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.

- Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare, ce necesita studii si cercetari suplimentare (zonele cu riscuri naturale previzibile) - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu Regulament, PUD) .

12.4.6. INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE :

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

- In toate celelalte zone in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii .

12.4.7. INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE :

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

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

- 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.

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. 6.3. 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 și normelor de protecție contra incendiilor, a normelor de insorire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și nocivitatilor, sau dictate de necesități de conservare a specificului local privind tesutul și tipologia de amplasare a construcțiilor, conform art. 24 din RGU și art. 6.4. din RLU.

13.4.16. ACCESE CAROSABILE,

13.4.17. ACCESE PIETONALE :

- Accesesele carosabile și pietonale se realizează astfel încât să se asigure deservirea în condiții optime a activităților de pe parcele în condiții tehnice corespunzătoare, conform art. 7.1. și 7.2. din RLU.

13.4.18. RACORDAREA LA REțeleLE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,

13.4.19. REALIZAREA DE REțele TEHNICO-EDILITARE :

- Racordarea la rețelele tehnico-edilitare publice existente, lucrările de extindere sau marire a capacității rețelelor existente precum și realizarea de echipamente noi se fac conform prevederilor art. 8.1. - 8.7. din RLU.

- Realizarea rețelei de apă potabilă în sistem centralizat.

- Realizarea rețelei de canalizare menajeră.

- În situația alimentării cu apă prin fantani rurale, se vor respecta condițiile stabilite la art. 8.6. din RLU.

13.4.21. PARCELAREA ,

13.4.22. INALȚIMEA CONSTRUCȚIILOR ,

13.4.23. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ,

13.4.24. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI :

- Conform reglementărilor stabilite în cadrul fiecărei zone funcționale. În cazuri speciale toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) sau PAC, elaborate și aprobate conform legii, cu obținerea avizelor de la toate organismele interesate.

13.4.25. PARCAJE :

Spațiile de parcare / garare a autovehiculelor pe parcele se asigură proporțional cu activitățile ce se desfășoară pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi și prin restricționarea severă a folosirii domeniului public (artere de circulație rutieră și trotuare) pentru parcare.

13.4.26. SPAȚII VERZI :

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

- Se vor amenaja următoarele categorii de spații plantate : spațiile verzi publice de folosință generală, cu acces nelimitat (spații verzi din cuprinsul arterelor de circulație), cu acces limitat (spații verzi din incinta școlilor, cele aferente obiectivelor publice, grădinile locuințelor), alte formațiuni de spații verzi cu funcții utilitare (plantatii de protecție și consolidare a malurilor cursurilor de apă, plantatii de protecție împotriva nocivitatilor).

13.4.27. IMPREJMUIRI :

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

- În cazul autorizării directe, se vor respecta prevederile art. 10.2. din RLU.



SATUL CRIVATU**UTR NR. 5****13.5.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :**

IS , L , A , SP , GC , CCr .

13.5.2. FUNCTIUNE DOMINANTA :

L - locuinte si functiuni complementare

13.5.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE :

I, A - activitati economice, de industrie mica, (compatibile cu zona, nepoluante, cu volum redus de transporturi), activitati in domeniul agriculturii.

SP - 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, cimitir.

TE - asigurarea cu utilitati si servicii edilitare.

CCr - lucrari de reparatii, modernizare cai de comunicatie rutiera si constructii aferente, amenajare intersectii, pod nou.

Terenuri agricole in intravilan - cu destinatia locuinte si functiuni complementare.

13.5.4. UTILIZARI PERMISE :

- Toate utilizarile permise, specificate la cap. 2 al fiecarei zone functionale.

13.5.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII :

- 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 zonele functionale in care se desfasoara activitati ce prezinta riscuri sanitare si produc disconfort (zona de protectie sanitara, conform **Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei** - pana la elaborarea Studiului de impact asupra mediului si obtinerea Acordului de mediu si / sau Autorizatiei de mediu conform prevederilor **Legii nr.137/1995, anexa 2 (Legea protectiei mediului)**).

- In toate celelalte zone in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii .

12.5.7. INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE :

- 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. 6.3. 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

protecție contra zgomotului și nocivităților, sau dictate de necesități de conservare a specificului local privind terenul și tipologia de amplasare a construcțiilor, conform art. 24 din RGU și art. 6.4. din RLU.

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

- Accesul carosabil și pietonal se realizează astfel încât să se asigure deservirea în condiții optime a activităților de pe parcele în condiții tehnice corespunzătoare, conform art. 7.1. și 7.2. din RLU.

13.5.18. RACORDAREA LA REțeleLE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,**13.5.19. REALIZAREA DE REțele TEHNICO-EDILITARE :**

- Realizarea rețelei de apă potabilă în sistem centralizat.
- Realizarea rețelei de canalizare menajeră.
- În situația alimentării cu apă prin fântâni rurale, se vor respecta condițiile stabilite la art. 8.6. din RLU.

13.5.21. PARCELAREA ,**13.5.23. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ,****13.5.22. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR ,****13.5.24. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI :**

- Conform reglementărilor stabilite în cadrul fiecărei zone funcționale. În cazuri speciale toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) sau PAC, elaborate și aprobate conform legii, cu obținerea avizelor de la toate organismele interesate.

13.5.25. PARCAJE :

Spatiile de parcare / garare a autovehiculelor pe parcele se asigură proporțional cu activitățile ce se desfășoară pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi și prin restricționarea severă a folosirii domeniului public (artere de circulație rutieră și trotuare) pentru parcare.

13.5.26. SPAȚII VERZI :

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

- Se vor amenaja următoarele categorii de spații plantate : spațiile verzi publice de folosință generală, cu acces nelimitat (spații verzi din cuprinsul arterelor de circulație), cu acces limitat (spații verzi din incinta școlilor, cele aferente obiectivelor publice, grădinile locuințelor), spații verzi cu profil specializat (cele din cimitire), alte formațiuni de spații verzi cu funcții utilitare (plantatii de protecție a surselor de apă, plantatii de protecție și consolidare a malurilor cursurilor de apă, plantatii de protecție împotriva nocivităților).

13.5.27. ÎMPREJMUIRI :

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

- În cazul autorizării directe, se vor respecta prevederile art. 10.2. din RLU.

CONFORM CU
ORIGINALUL



SATUL UNGURENI**UTR NR. 6****13.6.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :**

IS , L , I , SP , GC , CCr .

13.6.2. FUNCTIUNE DOMINANTA :

L - locuinte si functiuni complementare

13.6.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE :

I, A - activitati economice, de industrie mica, (compatibile cu zona, nepoluante, cu volum redus de transporturi), activitati in domeniul agriculturii.

SP - spatii verzi ambientale, spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie, plantatii de protectie .

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

TE - asigurarea cu utilitati si servicii edilitare.

CCr - lucrari de reparatii, modernizare cai de comunicatie rutiera si constructii aferente.

Terenuri agricole in intravilan - cu destinatia locuinte si functiuni complementare.

13.6.4. UTILIZARI PERMISE :

- Toate utilizarile permise, specificate la cap. 2 al fiecarei zone functionale.

13.6.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII :

- 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.

12.6.6. INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE :

- In zonele functionale in care se desfasoara activitati ce prezinta riscuri sanitare si produc disconfort (zona de protectie sanitara, conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei - pana la elaborarea Studiului de impact asupra mediului si obtinerea Acordului de mediu si / sau Autorizatiei de mediu conform prevederilor Legii nr.137/1995, anexa 2 (Legea protectiei mediului).

- In toate celelalte zone in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii .

12.6.7. INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE :

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

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

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. 6.3. 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

CONFORM CU
ORIGINALUL

art. 6.1 din RLU



protecție contra zgomotului și nocivităților, sau dictate de necesități de conservare a specificului local privind tesutul și tipologia de amplasare a construcțiilor, conform art. 24 din RGU și art. 6.4. din RLU.

13.6.16. ACCESE CAROSABILE,

13.6.17. ACCESE PIETONALE :

- Accesele carosabile și pietonale se realizează astfel încât să se asigure deservirea în condiții optime a activităților de pe parcele în condiții tehnice corespunzătoare, conform art. 7.1. și 7.2. din RLU.

13.6.18. RACORDAREA LA REțeleLE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,

13.6.19. REALIZAREA DE REțele TEHNICO-EDILITARE :

- Realizarea rețelei de apă potabilă în sistem centralizat.
- Realizarea rețelei de canalizare menajeră.
- În situația alimentării cu apă prin fântâni rurale, se vor respecta condițiile stabilite la art. 8.8. din RLU.

13.6.21. PARCELAREA ,

13.6.22. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR ,

13.6.23. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ,

13.6.24. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI :

- Conform reglementărilor stabilite în cadrul fiecărei zone funcționale. În cazuri speciale toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) sau PAC, elaborate și aprobate conform legii, cu obținerea avizelor de la toate organismele interesate.

13.6.25. PARCAJE :

Spațiile de parcare / garare a autovehiculelor pe parcele se asigură proporțional cu activitățile ce se desfășoară pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi și prin restricționarea severă a folosirii domeniului public (artere de circulație rutieră și trotuare) pentru parcare.

13.6.26. SPATII VERZI :

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

- Se vor amenaja următoarele categorii de spații plantate : spațiile verzi publice de folosință generală, cu acces nelimitat (spații verzi din cuprinsul arterelor de circulație), cu acces limitat (spații verzi din incinta școlilor, cele aferente obiectivelor publice, grădinile locuințelor), alte formațiuni de spații verzi cu funcții utilitare (plantatii de protecție și consolidare a malurilor cursurilor de apă, plantatii de protecție împotriva nocivităților).

13.6.27. ÎMPREJMUIRI :

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

- În cazul autorizării directe, se vor respecta prevederile art. 10.2. din RLU.

CONFORM CU
ORIGINALUL



SATUL CRISTEASCA**UTR NR. 7****13.7.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :**

IS , L , SP , GC , CCr.

13.7.2. FUNCTIUNE DOMINANTA :

L - locuinte si functiuni complementare

13.7.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE :

I, A - activitati economice, de industrie mica, servicii cu caracter industrial (compatibile cu zona, nepoluante, cu volum redus de transporturi), activitati in domeniul agriculturii .

SP - spatii verzi ambientale, spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie, plantatii de protectie .

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

TE - asigurarea cu utilitati si servicii edilitare.

CCr - lucrari de reparatii, modernizare cai de comunicatie rutiera si constructii aferente, amenajare intersectii, pod nou.

Terenuri agricole in intravilan - cu destinatia locuinte si functiuni complementare.

13.7.4. UTILIZARI PERMISE :

- Toate utilizarile permise, specificate la cap. 2 al fiecarei zone functionale.

13.7.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII :

- In zona de protectie a monumentelor istorice - in conditiile obtinerii avizelor legale.

- 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.

- Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare, ce necesita studii si cercetari suplimentare (zonele cu riscuri naturale previzibile) - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu Regulament, PUD) .

12.7.6. INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE :

- In zonele cu valori de patrimoniu cultural construit listate sau identificate - pana la obtinerea avizelor legale.

- 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).

- In toate celelalte zone in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii .

12.7.7. INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE :

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

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

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 :

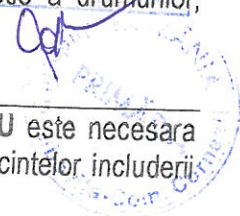
- Potrivit prevederilor art . 6.2. din RLU, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

13.7.14. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT :

- Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile art. 23, din RGU si art. 6.3. din RLU este necesara elaborarea prealabila a unui PUZ cu regulament aferent, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

CONFORM CU

CRISTEASCA



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. 6.4. din RLU.

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

- Accesesele carosabile si pietonale se realizeaza astfel incat sa se asigure deservirea in conditii optime a activitatilor de pe parcele in conditii tehnice corespunzatoare, conform art. 7.1. si 7.2. din RLU.

13.7.18. RACORDAREA LA REțeleLE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,**13.7.19. REALIZAREA DE REțele TEHNICO-EDILITARE :**

- Realizarea rețelei de apa potabila in sistem centralizat.
- Realizarea rețelei de canalizare menajera.
- In situatia alimentarii cu apa prin fantani rurale, se vor respecta conditiile stabilite la art. 8.6. din RLU.

13.7.21. PARCELAREA ,**13.7.22. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR ,****13.7.23. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR ,****13.7.24. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI :**

- Conform reglementarilor stabilite in cadrul fiecarei zone functionale. In cazuri speciale toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) sau PAC, 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. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera si trotuare) pentru parcare.

13.7.26. SPATII VERZI :

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

- 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 (cele aferente obiectivelor publice, gradinile locuintelor), spatii verzi cu profil specializat (cele din cimitire), alte formatiuni de spatii verzi cu functii utilitare (plantatii de protectie si consolidare a malurilor cursurilor de apa, plantatii de protectie impotriva nocivitatilor).

13.7.27. IMPREJMUIRI :

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

- In cazul autorizarii directe, se vor respecta prevederile art. 10.2. din RLU.

CONFORM CU
ORIGINALUL



SATUL IBRIANU**UTR NR. 8****13.8.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :**

IS , L , I , SP , GC , TE , CCr .

13.8.2. FUNCTIUNE DOMINANTA :

L - locuinte si functiuni complementare

13.8.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE :

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 .

SP - sport, spatii verzi ambientale, spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie, plantatii de protectie .

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

TE - asigurarea cu utilitati si servicii edilitare.

CCr - lucrari de reparatii, modernizare cai de comunicatie rutiera si constructii aferente, amenajare intersectii, pod nou.

Terenuri agricole in intravilan - cu destinatia locuinte si functiuni complementare.

13.8.4. UTILIZARI PERMISE :

- Toate utilizarile permise, specificate la cap. 2 al fiecărei zone functionale.

13.8.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII :

- 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.

- Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare, ce necesita studii si cercetari suplimentare (zonele cu riscuri naturale previzibile) - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu Regulament, PUD) .

12.8.6. INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE :

- In zonele functionale in care se desfasoara activitati ce prezinta riscuri sanitare si produc disconfort (zona de protectie sanitara, conform **Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei - pana la elaborarea Studiului de impact asupra mediului si obtinerea Acordului de mediu si / sau Autorizatiei de mediu conform prevederilor Legii nr.137/1995, anexa 2 (Legea protectiei mediului).**

- 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).

- In toate celelalte zone in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii .

12.8.7. INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE :

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

- 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.

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.

CONFORM CU
ORDINUL

PRIMA
DĂMBOVIȚA

13.8.14. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT :

- Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile art. 23, din RGU si art. 6.3. 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. 6.4. din RLU.

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

- Accesesele carosabile si pietonale se realizeaza astfel incat sa se asigure deservirea in conditii optime a activitatilor de pe parcele in conditii tehnice corespunzatoare, conform art. 7.1. si 7.2. din RLU.

13.8.18. RACORDAREA LA REțeleLE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,**13.8.19. REALIZAREA DE REțeleLE TEHNICO-EDILITARE :**

- Racordarea la rețelele tehnico-edilitare publice existente, lucrarile de extindere sau marire a capacitati rețelelor existente precum si realizarea de echipamente noi se fac conform prevederilor art. 8.1. - 8.7. din RLU.

- Realizarea rețelei de apa potabila in sistem centralizat.

- Realizarea rețelei de canalizare menajera.

- Nu se vor autoriza activitati noi de tip I fara rezolvarea completa a echipamentului tehnico-edilitar.

- In situatia alimentarii cu apa prin fantani rurale, se vor respecta conditiile stabilite la art. 8.6. 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. In cazuri speciale toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) sau PAC, 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. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera si trotuare) pentru parcare.

13.8.26. SPATII VERZI :

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

- 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 cimitir), alte formatiuni de spatii verzi cu functii utilitare (plantatii de protectie si consolidare a malurilor cursurilor de apa, plantatii de protectie impotriva nocivitatilor).

13.8.27. IMPREJMUIRI :

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

- In cazul autorizarii directe, se vor respecta prevederile art. 10.2. din RLU.

CONFORM CU
ORIGINALUL



SATUL FRASINU**UTR NR. 9****13.9.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :**

ZC, IS, L, I, A, SP, GC, TE, CCr, TH.

13.9.2. FUNCTIUNE DOMINANTA :

L - locuinte si functiuni complementare

13.9.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE :

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.

SP - 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, cimitir.

TE - asigurarea cu utilitati si servicii edilitare.

CCr - lucrari de reparatii, modernizare cai de comunicatie rutiera si constructii aferente, amenajare intersectii.

Terenuri agricole in intravilan - cu destinatia locuinte si functiuni complementare.

13.9.4. UTILIZARI PERMISE :

- Toate utilizarile permise, specificate la cap. 2 al fiecarei zone functionale.

13.9.5. 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.

- 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.

- Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare, ce necesita studii si cercetari suplimentare (zonele cu riscuri naturale previzibile) - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu Regulament, PUD).

12.9.6. INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE :

- In zonele cu valori de patrimoniu cultural construit listate sau identificate - pana la obtinerea avizelor legale.

- In zonele naturale protejate, delimitate prin studii de specialitate - pana la elaborarea si aprobarea unor documentatii de urbanism si amenajarea teritoriului (PATZ, PUZ si Regulament) care sa stabileasca strategia de dezvoltare in relatie cu zonele invecinate, sa formuleze regulile de construire specifice zonei si activitatilor respective. Constructiile se autorizeaza cu avizul conform al MLPAT si MAPPM.

- In zonele functionale in care se desfasoara activitati ce prezinta riscuri sanitare si produc disconfort (zona de protectie sanitara, conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei - pana la elaborarea Studiului de impact asupra mediului si obtinerea Acordului de mediu si / sau Autorizatiei de mediu conform prevederilor Legii nr.137/1995, anexa 2 (Legea protectiei mediului).

- 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).

- In toate celelalte zone in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii.

FORMA CU ORIGINALUL

12.9.7. INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE :

- Este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții provizorii - chioscuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului public.
- În zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură.

13.9.8. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE :

- În conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice în 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 siguranță și protecție a drumurilor, delimitate conform legii.

13.9.14. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT :

- Pentru situațiile ce nu se pot încadra în prevederile art. 23, din RGU și art. 6.3. din RLU este necesară elaborarea prealabilă a unui PUZ cu regulament aferent, în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

13.9.15. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI :

- Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor, 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, conform art. 24 din RGU și art. 6.4. din RLU.

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

- Accesul carosabil și pietonal se realizează astfel încât să se asigure deservirea în condiții optime a activităților de pe parcele în condiții tehnice corespunzătoare, conform art. 7.1. și 7.2. din RLU.

13.9.18. RACORDAREA LA REțeleLE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,**13.9.19. REALIZAREA DE REțele TEHNICO-EDILITARE :**

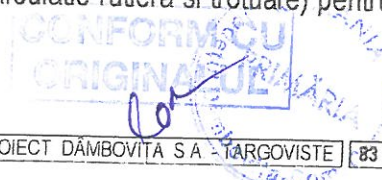
- Racordarea la rețelele tehnico-edilitare publice existente, lucrările de extindere sau marire a capacității rețelilor existente precum și realizarea de echipamente noi se fac conform prevederilor art. 8.1. - 8.7. din RLU.
- Realizarea rețelei de apă potabilă în sistem centralizat.
- Realizarea rețelei de canalizare menajeră.
- Nu se vor autoriza activități noi de tip I fără rezolvarea completă a echipamentului tehnico-edilitar.
- În situația alimentării cu apă prin fantani rurale, se vor respecta condițiile stabilite la art. 8.6. din RLU.

13.9.21. PARCELAREA ,**13.9.23. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ,****13.9.22. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR ,****13.9.24. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI :**

- Conform reglementărilor stabilite în cadrul fiecărei zone funcționale. În cazuri speciale toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) sau PAC, elaborate și aprobate conform legii, cu obținerea avizelor de la toate organismele interesate.

13.9.25. PARCAJE :

Spațiile de parcare / garare a autovehiculelor pe parcele se asigură proporțional cu activitățile ce se desfășoară pe acestea. Consiliul Local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi și prin restricționarea severă a folosirii domeniului public (artere de circulație rutieră și trotuare) pentru parcare.



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. 34 din Regulamentul general de urbanism si Anexei nr. 6 la RGU.

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

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

13.9.27. IMPREJMUIRI :

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

- In cazul autorizarii directe, se vor respecta prevederile art. 10.2. din RLU.



SATUL POSTARNACU**UTR NR. 10****13.10.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :**

IS , L , I , SP , GC , CCr , TH .

13.10.2. FUNCTIUNE DOMINANTA :

L - locuinte si functiuni complementare

13.10.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE :

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 .

SP - spatii verzi ambientale, spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie, plantatii de protectie .

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

TE - asigurarea cu utilitati si servicii edilitare.

CCr - lucrari de reparatii, modernizare cai de comunicatie rutiera si constructii aferente, amenajare intersectii, modernizare poduri si podete.

Terenuri agricole in intravilan - cu destinatia locuinte si functiuni complementare.

13.10.4. UTILIZARI PERMISE :

- Toate utilizarile permise, specificate la cap. 2 al fiecarei zone functionale.

13.10.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII :

- 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.

- Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare, ce necesita studii si cercetari suplimentare (zonele cu riscuri naturale previzibile) - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu Regulament, PUD).

12.10.6. INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE :

- In zonele functionale in care se desfasoara activitati ce prezinta riscuri sanitare si produc disconfort (zona de protectie sanitara, conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei - pana la elaborarea Studiului de impact asupra mediului si obtinerea Acordului de mediu si / sau Autorizatiei de mediu conform prevederilor Legii nr.137/1995, anexa 2 (Legea protectiei mediului).

- 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).

- In toate celelalte zone in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii .

12.10.7. INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE :

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

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

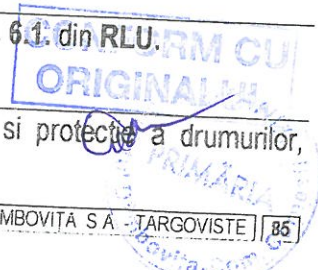
- In zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura.

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. 6.3. 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. 6.4. din RLU.

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

- Accesele carosabile si pietonale se realizeaza astfel incat sa se asigure deservirea in conditii optime a activitatilor de pe parcele in conditii tehnice corespunzatoare, conform art. 7.1. si 7.2. din RLU.

13.10.18. RACORDAREA LA REțeleLE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,**13.10.19. REALIZAREA DE REțele TEHNICO-EDILITARE :**

- Realizarea rețelei de apa potabila in sistem centralizat.
- Realizarea rețelei de canalizare menajera.
- In situatia alimentarii cu apa prin fantani rurale, se vor respecta conditiile stabilite la art. 8.6. 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. In cazuri speciale toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) sau PAC, 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. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor, respectiv si prin restrictiionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera si trotuare) pentru parcare.

13.10.26. SPATII VERZI :

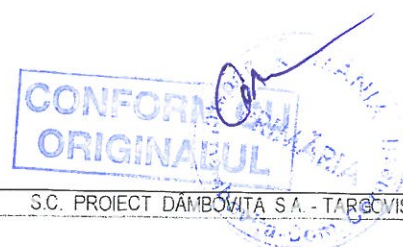
- Autorizarea de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform art. 34 din Regulamentul general de urbanism si Anexei nr. 6 la RGU .

- 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, gradinile locuintelor), alte formatiuni de spatii verzi cu functii utilitare (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 PAC.

- In cazul autorizarii directe, se vor respecta prevederile art. 10.2. din RLU.



LISTA MONUMENTELOR ISTORICE - 1992 (EKTRAS)**MONUMENTE ȘI SITURI ARHEOLOGICE**

- | | |
|------------|--|
| 16. A. 031 | Sat BUJOREANCA - " ÎNTRE GĂRLE " , la 2 km SE de localitate , la confluența Snagovului cu pârâul Ciaur
AȘEZARE , sec. VIII - XI |
| 16. A. 032 | Sat BUJOREANCA - " SERE " , la 0,5 km E de localitate , pe malul drept al râului Ialomița
AȘEZARE GETO-DACICĂ ; TEZAUR DE MONEDE IMPERIALE ROMANE |
| 16. A. 044 | Sat CĂTUNU - " IZLAZ " , imediat în capătul de V al satului , pe malul stâng al râului Ialomița
AȘEZARE GETO-DACICĂ și din sec. II - III |
| 16. A. 045 | Sat CĂTUNU - " MOVILIȚA " , pe malul stâng al râului Ialomița , la 1,5 km E de sat
AȘEZARE GETO-DACICĂ , sec. II - I î.Hr. |
| 16. A. 046 | Sat CĂTUNU - " VIȘOARA " , la 0,3 km E de sat și imediat la S de drumul comunal spre Crivățu (cota 128,4)
AȘEZĂRI din EPOCA BRONZULUI și din sec. II - III |
| 16. A. 065 | Sat CORNEȘTI - " ÎNTRE GĂRLE " , la 1 km SE de sat , pe malul stâng al pârâului Cricov
AȘEZARE , sec. VIII - XI |
| 16. A. 066 | Sat CORNEȘTI - " SILIȘTEA CORNEȘTI " , imediat la V și NV de localitate
AȘEZARE din EPOCA BRONZULUI și din sec. XV - XVIII , RUINE BISERICĂ și CIMITIR MEDIEVAL |
| 16. A. 073 | Sat CRIVĂȚU - " MALU ROȘU " , la 1 km S de localitate , pe malul stâng al râului Ialomița
AȘEZARE din sec. III - IV și TEZAUR DE MONEDE ROMANE din sec. II î. Hr. - II d. Hr. |
| 16. A. 074 | Sat CRIVĂȚU - " VĂRSAREA CRICOVULUI " , la 2 km SE de sat , la confluența pârâului Cricov cu Ialomița
AȘEZARE DACICĂ CLASICĂ și AȘEZARE din sec. IV |
| 16. A. 094 | Sat FRASINU - " TOTĂ " , imediat la N de sat , pe dealul Frasinu (cota 160,9)
AȘEZARE DACICĂ CLASICĂ |
| 16. A. 095 | Sat FRASINU - " IZLAZUL BISERICII " , în centrul satului , lângă biserica din localitate
AȘEZARE din sec. VIII d. Hr. |
| 16. A. 096 | Sat FRASINU - " ÎNTRE ZIDURI " , la 2 km N de localitate , pe malul stâng al pârâului Crivăț
NECROPOLĂ TUMULARĂ (3 Tumuli) și RUINE CLĂDIRI sec. XVII - XVIII |
| 16. A. 109 | Sat IBRIANU - " MOVILA CORNEASCA " , pe malul drept al pârâului Crivăț , la 1 km E de sat (cota 148,2)
STAȚIUNE PREISTORICĂ , TUMUL |
| 16. A. 110 | Sat IBRIANU - " S.M.A. IBRIANU " , imediat la E de sat , pe malul stâng al pârâului Chileanca
AȘEZĂRI din EPOCA BRONZULUI , GETO - DACICE și din sec. XV - XVIII |

MONUMENTE ȘI ANSAMBLURI DE ARHITECTURĂ

- | | |
|------------|---|
| 16. B. 238 | Sat CĂTUNU - BISERICA " SF. ȘTEFAN " , 1812 - 1817 |
| 16. B. 270 | Sat CORNEȘTI - BISERICA " SFINȚII ÎMPĂRAȚI CONSTANTIN ȘI ELENA " , 1829 |
| 16. B. 275 | Sat CRISTEASCA - BISERICA " SF. EVANGHELIST IOAN ȘI SF. GRIGORE " , ante 1810 |
| 16. B. 318 | Sat FRASINU - BISERICA " SF. HARALAMBIE ȘI ADORMIREA MAICII DOMNULUI " , 1832 |
| 16. B. 365 | Sat HODĂRĂȘTI - BISERICA " ADORMIREA MAICII DOMNULUI " , 1862 - 1864 |

CONFORM
ORIGINAL