

I. DISPOZITII GENERALE

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

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

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

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

1.4. Daca prevederile altor documentatii de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale - PUZ sau Planuri Urbanistice de Detaliu - PUD), pentru una sau mai multe parti componente ale localitatilor Comunei **COSTESTII DIN VALE**, schimba conceptia care a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat si implicit a Regulamentului Local de Urbanism aferent, este necesara actualizarea Planului Urbanistic General, conform legii.

1.5. **Modificarea PUG si RLU, aprobate conform legii de catre Consiliul Local al Comunei Costestii din Vale, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.**

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

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

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

2. BAZA LEGALA A RLU

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

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996 - republicare 27.11.2002;
- GHIDUL privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GP-038-1999, aprobat prin Ordinul MLPAT nr.13N / 10.03.1999 (COMUNE - Volumul 2 - Regulament local de urbanism);
- GHIDUL privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul MPLAT nr. 21/N / 10.04.2000 ;
- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul - republicata ;
- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii - republicata ;
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, aprobate prin Ordinul Ministerului Dezvoltarii Regionale si Locuintei nr. 839 / 12.10.2009 .
- Legea nr. 286 / 06.07.2006 (modificarea si completarea Legii administratiei publice locale nr. 215 / 2001)
- Legea fondului funciar, nr. 18/1991 - republicata, cu modificarile si completerile ulterioare ;
- OUG nr. 34 / 2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificarea si completarea Legii fondului funciar, nr. 18 / 1991

- Legea nr. 7 / 1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara ;
- Legea nr. 213 / 1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia ;
- Legea nr. 54 / 1998 privind circulatia juridica a terenurilor, cu modificarile ulterioare ;
- Legea nr. 219 / 1998 privind regimul concesiunilor, cu modificarile ulterioare ;
- Legea nr. 33 / 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica ;
- Legea nr. 255 / 2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local ;
- Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile ulterioare ;
- Legea nr. 265 / 2006 pentru aprobarea OUG Nr. 195 / 22.12.2005 privind protectia mediului ;
- OUG nr. 114 / 2007 pentru modificarea si completarea OUG Nr. 195 / 2005 privind protectia mediului ;
- Legea nr. 24 / 2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, republicataa 2009 ;
- Legea nr. 313 / 2009 pentru modificarea si completarea Legii nr. 24 / 2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane ;
- Legea nr. 107 din 25.09.1996-Legea apelor ;
- Legea nr. 310 / 28.06.2004 pentru modificarea si completarea Legii nr.107 din 25.09.1996-Legea apelor ;
- Legea nr. 211 / 15.11.2011, privind regimul deseurilor ;
- HG nr. 930 / 11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica ;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536 din 23.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare ;
- OUG nr. 43 / 1997 privind regimul drumurilor, cu modificarile si completarile ulterioare ;
- OUG nr. 7 / 30.01.2010 pentru modificarea si completarea OUG nr. 43 / 1997 privind regimul drumurilor;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-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. 48 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind amplasarea si exploatarea balastierelor din zona drumurilor si a podurilor ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale ;
- Legea nr. 422 / 18.06.2001, republicata, privind protejarea monumentelor istorice ;
- Ordinul Ministrului Culturii si Cultelor nr. 2314 / 2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizata, si a Listei monumentelor istorice disparute ;
- Ordinul Ministrului Culturii si Cultelor nr. 2361 / 2010 pentru modificarea anexei nr. 1 la OMCC nr. 2314 / 2004 privind aprobarea Listei mon. istorice, actualizata, si a Listei monumentelor istorice disparute ;
- Legea nr. 363 / 2006 privind aprobarea PATN – Sectiunea a I-a – Retele de transport ;
- Legea nr. 171 / 1997 privind aprobarea PATN – Sectiunea a II-a – Apa ;
- Legea nr. 5 / 2000 privind aprobarea PATN – Sectiunea a III-a – Zone protejate ;
- Legea nr. 351 / 2001 privind aprobarea PATN – Sectiunea a IV-a – Reteaua de localitati ;
- Legea nr. 100 / 2007 pentru modificarea si completarea Legii nr. 351 / 2001 ;
- Legea nr. 575 / 2001 privind aprobarea PATN – Sectiunea a V-a – Zone de risc natural ;
- Legea nr. 190 / 2009 pentru aprobarea OUG nr. 142 / 2008
privind aprobarea PATN – Sectiunea a VIII-a – Zone cu resurse turistice ;

- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice ;
- Legea nr. 49 din 7 aprilie 2011 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice ;
- Ordinul MMDD Nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România ;
- Ordinul MMP Nr. 2387/2011 pentru modificarea Ordinului MMDD Nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România ;
- HGR nr. 1284 / 2007 privind declararea ariilor de protecție speciala avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România ;
- HGR nr. 971 / 2011 pentru modificarea și completarea Hotărârii Guvernului nr. 1284 / 2007 privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România .
- Legea nr. 46 / 2008 privind aprobarea CODULUI SILVIC ;
- Legea nr. 287 / 17.07.2009 privind CODUL CIVIL ;
- "NORMĂ TEHNICĂ privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice", aprobată prin Ordinul ANRE 4/2007 și modificată prin Ordinul 49/2007 al ANRE)
- Ordinul ANRM nr. 196 / 10.10.2006 privind aprobarea "Normelor și Prescripțiilor Tehnice actualizate, specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului Național de Transport al Titeiului, Gazolinei, Condensatului și Etanului ;
- Legislația actuală complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului.

PRINCIPALELE SURSE DE DOCUMENTARE

- PUG și RLU, documentații elaborate de SC PROIECT DAMBOVITA SA -Targoviste, în perioada 1999-2002 și aprobate prin Hotărârea Consiliului Local nr. **22 / 27.07.2004** ;
- Planuri Urbanistice Zonale elaborate și aprobate anterior ;
- Studii de fezabilitate și alte proiecte elaborate anterior , privind infrastructura tehnico-edilitară, reabilitări de drumuri și străzi, lucrări hidrotehnice, alte obiective de investiții ;
- PATN – secțiunile : I (Rețele de transport), II (Apa), III (Zone protejate) , IV (Reteaua de localități) , V (Zone de risc natural), aprobate prin Legile nr. 363/2006, 171/1997 (20/2006), 5/2000, 351/2001 (83/2004, 308/2006, 100/2007, 106/2010, 264/2011), 575/2001 ;
- PATJ DAMBOVITA - 1998-2003, documentații elaborate de SC PROIECT DAMBOVITA SA - Targoviste ;
- Strategia de dezvoltare economico-socială a comunei Costestii din Vale pentru perioada 2008-2013 ;
- Dicționar istoric al județului Dambovita (Elaborat de un colectiv condus de prof. dr. Nicolae Stoicescu și prof. dr. Mihai Oproiu - Institutul de istorie "N. Iorga" și Muzeul Județean Dambovita)-1983 ;
- Lista monumentelor istorice de pe teritoriul comunei Costestii din Vale, județul Dambovita - extras LMI 2010 ;
- Lista siturilor arheologice de pe teritoriul comunei Costestii din Vale, județul Dambovita - extras RAN 2013 ;
- Date statistice – Recensământul populației și al locuințelor - 2002, 2011 (Direcția Județeană de Statistică - Dambovita) ;
- Alte date și informații furnizate de serviciile de specialitate din cadrul Primăriei Costestii din Vale, cerințe și opțiuni ale comunității locale, legate de dezvoltarea urbanistică a localităților comunei ;
- Legislația de urbanism și cea complementară domeniului ;
- Studiile de fundamentare pe domenii specifice, elaborate anterior.

2.2. Regulamentul Local de Urbanism preia soluțiile urbanistice de bază din **PUG aprobat** și operează anumite modificări și completări în concordanță cu cerințele actelor normative și legislative apărute ulterior elaborării documentației inițiale.

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

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

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

● - T1 - Sat COSTESTII DIN VALE - resedinta de comuna (trupul principal al satului)

- Alte trupuri apartinatoare :

T1a - Parc industrial (activitati de tip I) ;

T1b - Ferma (activitati de tip A) ;

T1c, T1d, T1e - Puturi forate (sursa de apa potabila - activitati de tip TE) ;

T1f - Parc fotovoltaic (activitati de tip I) ;

T1g - Statie prelucrare agregate minerale (activitati de tip I) ;

● - T2 - Sat TOMSANI (trupul principal al satului)

- Alte trupuri apartinatoare :

T2a - Balastiere (activitati de tip I) ;

● - T3 - Sat MARUNTISU (trupul principal al satului)

- Alte trupuri apartinatoare :

T3a - Obiective agro-industriale (activitati de tip A si I) ;

T3b - Parc fotovoltaic (activitati de tip I si A) ;

T3c - Obiective agro-industriale (activitati de tip A si I, nepoluante) ;

T3d - Statie de epurare (activitati de tip TE) ;

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

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

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

3.4. Teritoriul intravilan al Comunei **COSTESTII DIN VALE** a fost impartit in **3 unitati teritoriale de referinta principale (UTR)**, aferente fiecareia dintre localitati, iar acestea la randul lor au fost impartite in alte subunitati de referinta, structurate dupa specificul activitatii dominante astfel :

UTR 1 - Satul COSTESTII DIN VALE - resedinta de comuna :

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

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

UTR 1C - zona unitatilor agrlcole si zona unitatilor industriale de productie, depozitare si transport ;

UTR 2 - Satul TOMSANI :

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

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

UTR 2C - zona unitatilor industriale, de depozitare si transport ;

UTR 3 - Satul MARUNTISU :

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

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

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

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

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

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

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor **art. 3 din Regulamentul general de urbanism**; terenurile agricole din extravilan sunt evidentiata in **Plansa nr. 1 "Incadrare in teritoriul administrativ al comunei"**.

■ Utilizari permise :

Lucrarile de utilitate publica de interes national sau local, admise in conditiile **Legii nr. 18 / 1991** (republicata), **art. 91(2,3)** si **art. 92(2)**, pe baza unor documentatii specifice, aprobate conform legii.

Lucrarile prevazute de **Legea nr. 50 / 1991** (republicata).

■ Utilizari permise cu conditii :

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

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

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

■ Utilizari interzise :

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

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

■ Utilizari permise :

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

■ **Utilizari permise cu conditii :**

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

■ **Utilizari interzise :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

În ceea ce privește: regimul de folosire a apelor și albiilor, regimul de servituti și expropriere, gospodărirea apelor (cunoasterea resurselor de apă, protecția albiilor minore, a malurilor și a lucrărilor de gospodărire a apelor), regimul lucrărilor care se construiesc pe ape sau care au legătura cu apele, apararea împotriva inundațiilor,

fenomenelor meteorologice periculoase si accidentelor la constructiile hidrotehnice, latimea zonelor de protectie in jurul lacurilor naturale si de acumulare, in lungul cursurilor de apa, digurilor, canalelor, barajelor, si a altor lucrari hidrotehnice (instituite pentru asigurarea accesului la cursurile de apa si la lucrarile hidrotehnice, in scopul mentinerii integritatii albiilor minore si pentru efectuarea interventiilor operative in situatii exceptionale) - se vor respecta cu strictete prevederile **Legii apelor nr. 107 / 1996 cu modificarile si completarile ulterioare (L nr. 310 / 2004)**.

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

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

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

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

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

■ **ARII NATURALE PROTEJATE**

● **SITUL DE IMPORTANTA COMUNITARA ROSCI 0106 - LUNCA MIJLOCIE A ARGESULUI** (constituit in baza Directivei Habitata), **ca parte integranta a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România** (conform **Ordinului MMP nr. 2387 / 2011**)

BAZA LEGALA :

LEGISLATIE COMUNITARA (UE) :

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

2) **Directiva Consiliului nr. 79/409/CEE cu privire la protejarea pasarilor salbatice (Directiva "Pasari")**

LEGISLATIE NATIONALA :

■ **Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice ;**

■ **LEGEA nr. 49 din 7 aprilie 2011 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice;**

■ **ORDINUL Ministrului Mediului si Dezvoltarii Durabile Nr. 1964 / 2007 privind instituirea regimului de arie naturala protejata a siturilor de importanta comunitara, ca parte integranta a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România ;**

■ **ORDINUL Ministrului Mediului si Padurilor nr. 2387 / 2011 pentru modificarea Ordinului MMDD nr. 1964 / 2007 privind instituirea regimului de arie naturala protejata a siturilor de importanta comunitara, ca parte integranta a rețelei ecologice europene Natura 2000 in Romania ;**

■ **HGR nr. 1284 / 2007 privind declararea ariilor de protectie speciala avifaunistica ca parte integranta a rețelei ecologice europene Natura 2000 in Romania ;**

■ **HGR nr. 971 / 2011 pentru modificarea si completarea Hotararii Guvernului nr. 1284 / 2007 privind declararea ariilor de protectie speciala avifaunistica ca parte integranta a rețelei ecologice europene Natura 2000 in Romania .**

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

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

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

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

BAZA LEGALA :

■ LEGEA nr. 422 / 18.06.2001, republicata in noiembrie 2006, privind protejarea monumentelor istorice ; " TITLUL II

Protejarea monumentelor istorice

CAP. 1

Monumentele istorice

ART. 8

(1) Monumentele istorice se clasează astfel:

- a) în grupa A - monumentele istorice de valoare națională și universală;
- b) în grupa B - monumentele istorice reprezentative pentru patrimoniul cultural local.

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

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

ART. 9

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

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

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

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

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

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

ART. 10

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

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

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

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

ART. 11

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

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

TITLUL VII

Dispozitii tranzitorii si finale

ART. 59

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

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

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

■ Utilizari permise :

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

■ Utilizari permise cu conditii :

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

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

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

■ Utilizari interzise :

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

REGLEMENTARI IN ZONELE DE PROTECTIE STABILITE PRIN STUDIUL ISTORIC :

SATUL COSTESTII DIN VALE

Zp1 – zona de protecție a monumentelor: DB-II-m-B-17440 Biserica "Sf. Nicolae", "Sf. Ștefan" și "Sf. Gheorghe, DB-II-m-B-17441 Conacul Costescu, DB-IV-m-B-17811 Mormântul scriitorului Ion C. Visarion. Delimitarea se face pe limite cadastrale conf. planșa 3.

Atitudinea generală: păstrarea POT și CUT existent - se vor accepta doar reparațiile și lucrările de consolidare, restaurare, întreținere a clădirilor și spațiilor existente în cadrul incintelor monumentelor istorice.

Nu se vor permite înhumări la o distanță mai mică de 40 m în jurul bisericii monument istoric.

Condiționare la autorizare: descărcare de sarcina arheologică, aviz D.J.P.N. și M.C.P.N.;

Zp2 – zona de protecție a siturilor arheologice aferente teritoriului satului, care include și casa memorială a lui I.C. Vissarion. Delimitare între valea Tinoasei și drumul comunal, cu închidere pe limite cadastrale, conf. plansa 3. (până la realizarea inventarului de coordonate Stereo 70).

Funcțiuni admise: locuire și anexe ale locuinței, turism rural, spații plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție, circulație carosabilă și pietonală, rețele edilitare, lucrări de amenajare a albiilor pâraielor din zonă;

Funcțiuni interzise: instituții, mic comerț, servicii – unități mici cu deservire locală, activități meșteșugărești, servicii – unități mari, instituții, activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, construcții provizorii de tip chioșc;

Condiționare la autorizare: aviz D.J.P.N.;

- Regim maxim de înălțime : P+ M, h cornișă maxim 5,00 m, h maxim coamă 7,00 m.
- Module volumetrice maxime: 10 x 12
- POT maxim : 20 % ; CUT = 0,4 ; Nr. niv. = 2
- Acoperișurile : în patru ape
- Învelitoare : țigle ceramice, tablă plană de zinc (culoare gri mat).
- Se recomandă volumetria caracteristică zonei: existența unui element de tip foișor, cerdacul cu arcatură și colonadă, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele anexă la prezentul studiu).
- Se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie; tâmplăria se va realiza exclusiv din lemn sau lemn stratificat;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb.
- Se interzice divizarea parcelelor. Mobilarea parcelelor va avea grijă să păstreze canalul vizual spre conac și biserică, din toate punctele zonei de protecție.

Pentru siturile arheologice situate în intravilan și extravilan se va solicita un studiu arheologic de la C.N.M.C.D., care va determina suprafața siturilor, cu coordonate stereo 70, precum și datele de interes referitoare la acestea.

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

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

Interdicție temporară de construire – până la cercetarea exhaustivă a zonei.

SATUL TOMSANI

Zp1 – zona de protecție a monumentului: DB-II-m-B-17720 Biserica "Sf. Nicolae". Delimitarea se face pe limite cadastrale conf. planșei 2.2. Zona include și propunerea de clasare ca monument de categoria B a conacului Lăzărescu aflat peste drum de biserică.

Funcțiuni admise: locuire și anexe ale locuinței, turism rural, mic comerț, servicii – unități mici cu deservire locală, activități meșteșugărești, spații plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție, circulație carosabilă și pietonală, rețele edilitare; reparații și posibile extinderi controlate la instituțiile și spațiile comerciale deja existente, cu respectarea condițiilor de materiale și culori utilizate la fațade.

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

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

- Regim maxim de înălțime : P+1, h cornișă maxim = 6,00 m, h maxim coamă = 8,00 m.
- Module volumetrice maxime: 10 x 12
- POT maxim : 30 % ; CUT = 0,6 ; Nr. niv. = 2
- Acoperișurile : în patru ape
- Învelitoare : țigle ceramice, tablă plană de zinc (culoare gri mat)
- Se recomandă volumetria caracteristică zonei: existența unui element de tip foișor, cerdacul cu arcatură și colonadă, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele anexă la prezentul studiu).
- Se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie; tâmplăria se va realiza exclusiv din lemn sau lemn stratificat;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb.
- Se interzice divizarea parcelelor.

SATUL MARUNTISU

Nu există monumente istorice clasate, dar se propune pentru clasare categoria B un ansamblu de clădiri civile: conac, dependințe și moară, aparținând familiei Rizescu, foarte bine păstrat și de mare valoare istorică și arhitectural-urbanistică. Se va vedea planșa 3.

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

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

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

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

În **Plansa nr. 3 - "Reglementari urbanistice - zonificare"** sunt evidentiuate zonele de risc natural, conform concluziilor unor observatii si cercetari de specialitate, respectiv zonele cu potential ridicat de producere a erodarii de maluri si a inundatiilor, exercitate de cursurile de apa puternic meandrate, in timpul unor precipitatii majore. Sunt semnalate zone depresionare cu drenaj insuficient, pe terenuri argiloase, cu stratul freatic situat la mica adancime, elemente ce favorizeaza aparitia baltilor in perioadele cu precipitatii abundente.

În aceste zone se propun lucrari hidrotehnice de amenajare a cursului de apa, consolidare maluri, amenajare oglinzi de apa, lucrari de imbunatatiri funciare, de drenaj si desecare, pentru recuperarea unor terenuri degradate sau in curs de degradare, pentru prevenirea si eliminarea unor fenomene de natura sa puna in pericol integritatea zonelor construite sau destinate constructiilor.

Aria zonelor de riscuri naturale previzibile se poate restrange prin aplicarea unor masuri eficiente, numai dupa o cercetare atenta, specializata a tuturor manifestarilor.

Pana la elaborarea documentatiilor specifice, urmate de PUZ cu Regulament aferent aprobat conform legii, la emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere masurile precizate prin prezentul regulament local de urbanism (avize geotehnice, avizele de mediu si de gospodaria apelor, avize ISU).

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

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

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

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

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

Teritoriul administrativ al comunei COSTESTII DIN VALE este afectat, in anumite sectoare, de prezenta unor echipamente tehnice si tehnologice, sau unor obiective economice cu potential de risc antropic, (echipamente si alte obiective existente sau propuse), ce necesita instituirea unor zone de protectie si de siguranta specifice.

- **Statii de transformare, Linii electrice aeriene de inalta si medie tensiune, Parcuri fotovoltaice, ale caror zone de protectie si zone de siguranta constituie servitute de utilitate publica si greveaza asupra dreptului de proprietate, limitand posibilitatea de construire pe suprafetele respective .**

La delimitarea zonelor de protecție și de siguranță ale capacităților energetice se va lua în considerare complexul de factori naturali, economici și sociali ai zonei și caracteristicile acestora, astfel încât coexistența

ansamblului să asigure funcționarea normală a capacităților energetice, evitarea punerii în pericol a persoanelor, a bunurilor și a mediului.

Prin delimitarea zonelor de protecție ale capacităților energetice se asigură:

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

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

ZONA DE PROTECTIE :

LEA 110 KV - CULOAR DE 37 m ; LEA 20 KV - CULOAR DE 24 m

STATIE ELECTRICA DE TRANSFORMARE/CONEXIUNE 110/20 KV - 20 m DE LA IMPREJMUIRE

- **Statie reglare gaze propusa - SRMP**

ZONA DE PROTECTIE : 15 - 20 m DE LA IMPREJMUIRE

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

ZONA DE PROTECTIE :

SURSA DE APA (PUTURI) - 20 m ; GOSPODARIE DE APA - 20 m ;

STATIE DE EPURARE - 300 m ; CIMITIRE - 50 m.

- **DRUMURI NATIONALE, JUDETENE, COMUNALE (DN 7, DJ 401A, DJ 701A, DC 69)**

ZONA DE PROTECTIE : DN - 22 m DIN AX ; DJ - 20 m DIN AX ; DC - 18 m DIN AX

■ **Utilizari permise :**

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

■ **Utilizari permise cu conditii :**

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

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

■ **Utilizari interzise :**

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

5.3. Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice, conform prevederilor **art. 12** din **Regulamentul general de urbanism**, pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform legii. Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministerelor cu competente in domeniul **Economiei, comertului si mediului de afaceri, Mediului si padurilor, Dezvoltarii regionale si turismului, Administratiei si internelor, Transportului si infrastructurii, Apararii nationale, Administratiei si internelor.**

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

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

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

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

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

Extinderea rețelilor 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.

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

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

5.5. In privinta compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii constructiilor se face, conform prevederilor art. 14 din Regulamentul general de urbanism, cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.

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

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

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

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

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

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

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

naturale si stiintifice, a monumentelor naturii, prevenirea si inlaturarea dezastrelor naturale (cutremure, inundatii, alunecari de teren).

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

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

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

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

■ **Utilizari permise :**

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

■ **Utilizari permise cu conditii :**

Constructiile cu durata limitata de existenta (provizorii).

■ **Utilizari interzise :**

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

III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

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

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

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

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

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

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

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

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

Durata minima de insorire ceruta de normele sanitare este fie de 1 1/2 ore la solstitiul de iarna sau de 2 ore in perioada 21 februarie - 21 octombrie, pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud). Asigurarea duratei de insorire, dependenta de solutiile urbanistice se face prin orientarea, distantarea si dimensionarea constructiilor.

Dimensiunile elementelor ce determina zona de umbra se stabilesc trigonometric, in functie de dimensiunile cladirilor (H, I, L) in zilele de referinta, pentru latitudinea de 45° nord.

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

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

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

6.2. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

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

6.2.1.

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

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

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

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

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

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

6.2.3. Drumurile de interes national aparțin proprietății publice a statului și cuprind drumurile naționale, care asigură legăturile cu capitala țării, cu reședințele de județ, cu obiectivele de interes național, între ele, precum și cu țările vecine, și pot fi clasificate ca :

- a) autostrăzi;
- b) drumuri expres ;
- c) drumuri naționale europene (E) ;
- d) drumuri naționale principale ;
- e) drumuri naționale secundare .

DRUMURI NATIONALE :

DN 7 Bucuresti - Titu - Gaesti - Pitesti

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

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

DRUMURI JUDETENE :

DJ 401A : Limita Judet Giurgiu - Potlogi - Zidurile - Crovu - Miulesti - Maruntisu - Tomsani - Costestii din Vale - Putu cu Salcia - Poroinica - Mogosani - Chirca - Merii - DN 7

DJ 701A : Branistea (DJ 701) - Dambovicioara - Hagioaica - Fusea (DN 7) - Plopu - Tomsani (DJ 401A)

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

a) drumuri comunale, care asigură legăturile:

- între reședința de comună și satele componente sau cu alte sate;
- între oraș și satele care îi aparțin, precum și cu alte sate;
- între sate.

b) drumuri vicinale - drumuri ce deserveșc mai multe proprietăți, fiind situate la limitele acestora ;

c) străzi - drumuri publice din interiorul localităților, indiferent de denumire:

stradă, bulevard, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță etc.

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

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

DRUMURI COMUNALE :

DC 69 : Costestii din Vale (DJ 401A) - Fusea (DN 7)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alte ulite si fundaturi de pe teritoriul localitatilor.

Nomenclatorul stradal, pe localitati este prezentat in Anexa 4 la Memoriul general.

In Anexa nr. 5 la Memoriul General sunt prezentate profilele transversale propuse pentru modernizare drumuri si strazi.

■ Utilizari permise

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

■ Utilizari permise cu conditii

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

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

■ Utilizari interzise

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA :

CALE FERATA dubla neelectrificata (BUCURESTI-TITU-GAESTI-PITESTI), situata in extremitatea de nord, la limita administrativa cu comuna Produlesti. Aceasta asigura comunicatiile feroviare pe directiile Bucuresti - Titu - Gaesti - Pitesti, precum si pe directia Titu - Targoviste - Pietrosita

Cea mai apropiata statie de cale ferata, **Statia FUSEA**, se afla pe teritoriul comunei Produlesti, pe raza localitatii Costestii din Deal, la cca **5 km** nord de localitatea **Costestii din Vale**, sau la cca. **7 km** nord fata de localitatile **Maruntisu** si **Tomsani**, statie la care se accede pe traseul **DJ 401A - DC 69 - DN7** sau **DJ 401A - DJ 701A - DN 7**.

6.4. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

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

6.4.1. 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 pietoniere sau degajamente in preajma unor constructii cu circulatie pietonala intensa ;
 - obtinerea latimii minime a frontului la strada ;
 - protectia contra zgomotului si nocivitatilor .

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

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

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

6.5. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Conditile de amplasare a constructiilor in interiorul parcelei sunt cele prevazute in **art. 24 din RGU**.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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

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

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

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

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

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

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

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

6.5.5. Distanța minima admisa de **Codul Civil** între fatadele cu ferestre si balcoane si limita proprietatii invecinate, ingradita sau nu este de **2,00 m (Art. 615, alin. 1 - "Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond" ; alin. 2 - "Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de 1 metru" ; alin. 3 "Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului,**

până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie").

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

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

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

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

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR CAROSABILE

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

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

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

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

- destinația, structura funcțională și capacitatea construcției, corespunzător condițiilor de amplasament ;
- accesele dimensionate ca număr și capacitate în funcție de caracteristicile construcției proiectate și ale altor clădiri existente deservite în totalitate sau parțial, precum și de componenta și caracterul traficului de pe drumurile publice ;
- accesele directe la rețeaua majoră de circulație din localitate sau din teritoriu - cu circulație continuă sau discontinuă ;
- condițiile de fluiditate, securitate, confort și bună desfășurare a circulației generale pentru toți participanții la trafic (trafic ușor, greu, tehnologic, pietonal, bicicliști, transport în comun).

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

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

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

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

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

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

■ Utilizari permise

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

■ Utilizari 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 ;

■ Utilizari interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesul carosabil 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**.

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

7.2.1. Accesul pietonale trebuie să reglementeze 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.

■ Utilizari permise

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

■ Utilizari permise cu condiții

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

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

■ Utilizari interzise

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

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

8.1. RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

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

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

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

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

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

8.2. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

Condițiile de realizare a rețelelor edilitare se supun prevederilor **art. 28** din **Regulamentul general de urbanism**.

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

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

8.2.3. Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelor 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 rețelor 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 stalpilor pentru instalații și a pomilor în localităților urbane și rurale"** aprobate prin **Ordinul ministrului transporturilor nr. 47/1998**.

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, semnalizarile luminoase rutiere, stalpii pentru telecomunicații ;
- instalațiile edilitare necesare funcționării ansamblului nou creat (locuințe și funcțiuni complementare), posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, guri de scurgere.

8.3.1.1 Amplasarea rețelor 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**.

8.3.2 Condiții de amplasare a stalpilor 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**).

8.4. PROPRIETATEA PUBLICA ASUPRA RETELELOR EDILITARE

Conform **art. 29** din **RGU**, rețelele edilitare publice, indiferent de modul de finanțare, aparțin proprietății publice a statului sau a unității administrativ-teritoriale, după caz.

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

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

8.4.3 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 rețelor 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 rețelor 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

cladirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privata daca sunt finantate in totalitate de investitorii privati interesati, iar autoritatea administratiei publice locale stabileste ca nu se justifica utilizarea publica mentionata.

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

Conform prevederilor cuprinse in **HG nr. 930 / 11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica**, sunt supuse protectiei sanitare urmatoarele obiective : sursele de apa din acviferele subterane sau din apele de suprafata, folosite pentru alimentarea centralizata cu apa potabila a populatiei, lucrarile de captare, constructiile de inmagazinare, statiile de pompare, aductiunile si retelele de distributie a apei potabile.

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

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

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

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

- statie de pompare - 10 m de la zidurile exterioare ale cladirilor ;
- instalatii de tratare - 20 m de la zidurile exterioare ale instalatiei ;
- rezervoare ingropate - 20 m de la zidurile exterioare ale cladirilor ;
- conducte de aductiune - 30 m fata de orice sursa potentiala de contaminare ;
- retele de distributie - 3 m.

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

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

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

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

Realizarea acestor constructii trebuie sa respecte prevederile **cap. III** din "**Norme de igiena si recomandari privind mediul de viata al populatiei**" aprobate prin **Ordinul ministrului sanatatii nr. 536/1997**.

8.7 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 nr. 265/2006 si OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului**.

8.7.1 Indepartarea apelor uzate menajere 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 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.

8.7.4 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.

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

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

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

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

9.1.1. Autorizarea executarii parcelarilor, cu functiunea de locuire, este permisă numai dacă pentru fiecare lot in parte se respectă cumulativ următoarele condiții :

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

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

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

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

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

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

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

9.1.5. Un teren este construibil atunci cand prin forma si dimensiunile sale, in conditiile asigurarii accesului la un drum public (direct sau prin servitute), asigurarii echiparii tehnico-edilitare necesare, respectarii retragerilor fata de aliniament si limitele laterale si 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.

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

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

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

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

9.2. ÎNALȚIMEA CONSTRUCȚIILOR se supune prevederilor **art. 31** din **RGU**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.2.1. Conform **Art. 3** din **Legea nr. 24/2007** privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată 2009 -

" Spațiile verzi se compun din următoarele tipuri de terenuri din intravilanul localităților :

a) spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fasii plantate ;

b) spații verzi publice de folosință specializată :

1. grădini botanice și zoologice, muzee în aer liber, parcuri expoziționale, zone ambientale și de agrement pentru animalele dresate în spectacolele de circ ;

2. cele aferente dotărilor publice: creșe, grădinițe, școli, unități sanitare sau de protecție socială, instituții, edificii de cult, cimitire ;

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

c) spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive ;

d) spații verzi pentru protecția lacurilor și cursurilor de apă (plantatii realizate în lungul cursurilor de apă sau împrejurul lacurilor, al căror rol principal este de protecție a acestora);

e) culoare de protecție fata de infrastructura tehnica (plantatii realizate în lungul cailor de circulație sau în jurul unor instalații cu potențial ridicat de poluare, în vederea ameliorării calității mediului și protejării infrastructurii aferente);

f) paduri de agrement (padure sau zona împădurită în care se realizează diferite lucrări în vederea creării unui cadru adecvat petrecerii timpului liber)".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.2.7. Pentru protectia si conservarea spatiilor verzi,

Persoanele fizice au urmatoarele obligatii:

- a) sa nu arunce niciun fel de deseuri pe teritoriul spatiilor verzi;
- b) sa respecte regulile de aparare impotriva incendiilor pe spatiile verzi;
- c) sa nu produca taieri neautorizate sau vatamari ale arborilor si arbustilor, deteriorari ale aranjamentelor florale si ale gazonului, distrugeri ale musuroaielor naturale, cuiburilor de pasari si adaposturilor de animale, ale constructiilor si instalatiilor utilitare si ornamentale existente pe spatiile verzi;
- d) sa nu ocupe cu constructii provizorii sau permanente zonele inventariate ca spatii verzi.

Persoanele juridice au urmatoarele obligatii:

- a) sa asigure integritatea, refacerea si ingrijirea spatiilor verzi aflate in proprietatea lor;
- b) sa coopereze cu autoritatile teritoriale si centrale pentru protectia mediului, cu cele ale autoritatii centrale pentru amenajarea teritoriului si cu autoritatile administratiei publice locale la toate lucrarile preconizate in spatiile verzi si sa faca propuneri pentru imbunatatirea amenajarii acestora;
- c) sa nu diminueze suprafetele inventariate ca spatii verzi.

10.2.8. Prin administrarea spatiilor verzi se asigura indeplinirea urmatoarelor obiective:

- a) protectia si conservarea spatiilor verzi pentru mentinerea biodiversitatii lor;
- b) mentinerea si dezvoltarea functiilor de protectie a spatiilor verzi privind apele, solul, schimbarile climatice, mentinerea peisajelor in scopul ocrotirii sanatatii populatiei, protectiei mediului si asigurarii calitatii vietii;
- c) regenerarea, extinderea, ameliorarea compozitiei si a calitatii spatiilor verzi;
- d) elaborarea si aplicarea unui complex de masuri privind aducerea si mentinerea spatiilor verzi in starea corespunzatoare functiilor lor;
- e) identificarea zonelor deficitare si realizarea de lucrari pentru extinderea suprafetelor acoperite cu vegetatie;
- f) extinderea suprafetelor ocupate de spatii verzi, prin includerea in categoria spatiilor verzi publice a terenurilor cu potential ecologic sau sociocultural.

Administrarea spatiilor verzi proprietate publica este exercitata de autoritatile administratiei publice locale si de alte organe imputernicite in acest scop.

Administrarea spatiilor verzi de pe terenurile proprietate privata este exercitata de catre proprietarii acestora, cu respectarea prevederilor actelor normative in vigoare.

10.2.9. Persoanele juridice care concesioneaza terenuri pentru constructia si amplasarea in spatiile verzi a obiectivelor pentru activitati socio-culturale sunt obligate sa obtina avizele, acordurile si autorizatiile prevazute de legislatia in vigoare. Locul de amplasare a obiectivelor, suprafata terenurilor si conditiile de desfasurare a activitatii ulterioare se determina in baza unor proiecte de specialitate, de amenajare a teritoriului si urbanism, avizate si aprobate conform legii, cu obligativitatea ca **suprafetele cumulate ale acestor constructii sa nu ocupe mai mult de 10% din suprafata spatiului verde respectiv.**

Constructiile si amenajarile de orice tip, altele decat cele specificate la alin. (1), sunt interzise.

Transplantarea arborilor si arbustilor se va face numai cu acordul administratiei publice locale si al autoritatilor teritoriale pentru protectia mediului.

Constructiile neautorizate in spatiile verzi se demoleaza si terenul se va aduce la starea initiala, cheltuielile totale pentru efectuarea acestor lucrari fiind suportate de proprietarul constructiei.

10.3. REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI

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

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

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

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

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

10.3.2. Configuratia imprejmuirilor este determinata de urmatoarii factori urbanistici :

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

10.3.3. Elementele ce caracterizeaza imprejmuirile sunt :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IV. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

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

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

11.3. Teritoriul intravilan al localitatilor comunei **COSTESTII DIN VALE** este impartit in urmatoarele zone functionale :

- L ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP RURAL - locuinte si functiuni complementare P, P+1(2)**
- ZC ZONA CENTRALA , NUCLEE CENTRALE**
- IS ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL**
- I ZONA UNITATI INDUSTRIALE, DE DEPOZITARE SI TRANSPORT**
- A ZONA UNITATI AGRICOLE**
- M1 ZONA FUNCTIUNI MIXTE 1 (activitati industriale si/sau agricole nepoluante, comert, servicii)**
- GC ZONA GOSPODARIE COMUNALA, SALUBRITATE, CIMITIRE**
- TE ZONA CONSTRUCTIILOR AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO – EDILITARE**
- V ZONA VERDE PENTRU AGREMENT, SPORT, PLANTATII DE PROTECTIE**
- CRP ZONA PENTRU CIRCULATIE RUTIERA SI PIETONALA CU AMENAJARILE AFERENTE**
- CF ZONA AFERENTA CAILOR DE COMUNICATIE FEROVIAARA SI AMENAJARI AFERENTE**
- PD ZONA CU VEGETATIE FORESTIERA - PADURI DE AGREMENT**
- TH ZONA CURSURI SI OGLINZI DE APA, CANALE HIDROTEHNICE**

V. PREVEDERILE RLU LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

12. CONTINUTUL REGULAMENTULUI

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

CAP. 1 - GENERALITATI

CAP. 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA

CAP. 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR



12.1. ZC , IS - ZONA CENTRALA , INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

CAP. 1 GENERALITATI

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

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

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

12.1.1. Zone si subzone functionale :

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

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

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

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

CRP Zona pentru circulatie rutiera si pietonala cu amenajarile aferente

12.1.2. Functiune dominanta : IS

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

12.1.3.b Functiuni interzise : I, A

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

12.1.4. Utilizari permise :

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

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

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

12.1.4.4. Spatii verzi, platforme gospodaresti.

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

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

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

12.1.5. Utilizari permise cu conditii :

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

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

12.1.6. Interdictii temporare de construire :

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

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

12.1.7. Utilizari interzise :

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

12.1.7.2. Constructii provizorii inestetice ;

12.1.7.3. Activitati de depozitare en-gros ;

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

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

12.1.7.6. Depozitare de materiale re folosibile ;

12.1.7.7. Platforme de pre colectare a deseurilor menajere ;

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

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

■ **retras de la aliniament**

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

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

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

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

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

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

Daca localitatea nu dispune de rețele edilitare publice, sau rețelele edilitare publice existente nu au capacitati si grad de acoperire a teritoriului localitatii, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectiva prevad dezvoltarea acestora, **se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare**, care sa

respecte normele sanitare si de protectie a mediului (asigurarea distantei minime de 30 m intre fantani si fose septice, etc.), precum si prevederile Codului Civil.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.1.24. Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii.

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

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

Densitatea construirii unei parcele se exprima prin valorile urmatoarelor indici :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pe parcelele cu destinatia ZC, IS : $POT_{max} = 40 \%$, $CUT_{max} = 1,2$, $N_{max} = 3$

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In vederea respectarii principiilor dezvoltarii durabile a localitatilor se recomanda optimizarea densitatii de locuire,

corelata cu mentinerea si dezvoltarea spatiilor verzi publice, a aliniamentelor de arbori si a perdelelor de protectie.

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

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

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

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

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

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

Imprejurii 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.

Imprejurii 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.

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

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

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

Elementele ce caracterizeaza imprejmuirile sunt :

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

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

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

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

- Imprejmuirile spre aliniament vor fi de preferinta transparente.

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

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



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

CAP. 1 GENERALITATI

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

12.2.1. Zone si subzone functionale :

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

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

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

12.2.3. Funciuni complementare si compatibile admise :

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

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

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

12.2.4. Utilizari permise :

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

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

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

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

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

a. Funciunile complementare locuirii la nivelul zonei sunt urmatoarele :

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

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

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

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

- depozitarea accesoriilor necesare exploatarei terenurilor, cresterii animalelor si a produselor agricole proprii (depozite pentru fructe, fan etc.) ;
- adăposturi pentru animalele proprii gospodariei ;
- parcaje si / sau garaje pentru nevoi proprii ale gospodariei ;
- platforma amenajata pentru colectarea deseurilor menajere si a gunoiului de grajd;
- ocupatii relaxante : piscina, bricolaj – in toate subzonele ;

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

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

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

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

12.2.5. Utilizari permise cu conditii :

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

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

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

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

12.2.6. Interdictii temporare de construire :

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

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

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

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

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

12.2.7. Interdictii permanente de construire :

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

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

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

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

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

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **retras de la aliniament**

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

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

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

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

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

Accesele trebuie indepartate, cat mai mult posibil, de intersectii si sa fie in numar cat mai mic pe acelasi drum. Pentru o parcela alaturata mai multor drumuri, accesul la drumul cu traficul cel mai mare poate fi interzis.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

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

Daca localitatea nu dispune de retele edilitare publice, sau retelele edilitare publice existente nu au capacitati si grad de acoperire a teritoriului localitatii, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectiva prevad dezvoltarea acestora, **se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare**, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (asigurarea distantei minime de 30 m intre fantani si fose septice, etc.), precum si prevederile Codului Civil.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

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

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

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

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

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

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

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

Pentru realizarea unor parcelari noi, necesare amplasarii de constructii cu alte destinatii decat locuinta (comert, depozitare, activitati de productie, servicii, birouri) se recomanda intocmirea altor documentatii de urbanism (PUZ cu

regulament aferent si/sau PUD), avand in vedere complexitatea functionala a acestora .

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

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

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

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

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

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

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

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

zonei, nu altereaza calitatile sitului si valorile de patrimoniu.

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

12.2.24. Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii

La calculul densității de construire a parcelelor se iau în considerare următoarele suprafețe :

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

Densitatea construirii unei parcele se exprima prin valorile urmatorilor indici :

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

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

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

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

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

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

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

Pe parcelele cu destinatia ZC, IS : $POT_{max} = 40 \%$, $CUT_{max} = 1,2$, $N_{max} = 3$

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

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

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

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

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

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

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

Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea Regulamentului general de urbanism, din totalitatea amenajărilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafețe 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, funcțiunea dominanta a localitatii si zona geografica in care aceasta este amplasata, in vederea evaluarii posibilitatilor de imbunatatire a microclimatului asezării umane.

Realizarea spatiilor plantate cu caracter de agrement nu este obligatorie pe parcelele de locuinte, dar in situatii

deosebite se poate impune, prin Certificatul de urbanism, organizarea unor spatii plantate care sa raspunda anumitor cerinte urbanistice, cum ar fi :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Elementele ce caracterizeaza imprejuririle sunt :

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

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

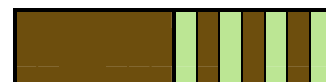
Aspectul imprejuririlor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor (**art. 12.2.23 din RLU**)

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

- Imprejuririle spre aliniament vor fi de preferinta transparente.

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

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



12.3. I - ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE , DE DEPOZITARE SI TRANSPORT M1 - ZONA FUNCTIUNI MIXTE 1 (activitati industriale si/sau agricole, comert, servicii)

CAP. 1 GENERALITATI

12.3.1. Zone si subzone functionale :

I Zona pentru unitati industriale, de depozitare si transport

M1 Zona functiuni mixte 1 (activitati industriale si agricole, de depozitare si transport, comert, servicii)

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

12.3.3. Functiuni complementare admise :

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

Pe parcele distincte - **M1** (activitati agricole si industriale, comert, servicii).

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

12.3.4. Utilizari permise :

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

12.3.5. Utilizari permise cu conditii :

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

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

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

12.3.6. Interdictii temporare de construire :

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

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

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

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

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

12.3.7. Interdictii permanente de construire :

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

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

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

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Necesitatile functionale ale drumurilor publice si ale strazilor ;
- Asigurarea gabaritului minimal al caii de circulatie, inclusiv al rezervei de dezvoltare ;
- Realizarea unei compozitii volumetrice armonioase a cladirilor spre domeniul public, inclusiv prin alinierea constructiilor noi cu cladirile de pe parcelele vecine ;
- Asigurarea distantei minime de protectie a celorlalte activitati fata de factorii potentiali de risc si/sau de poluare
- Rezolvarea cerintelor functionale, inclusiv a celor auxiliare activitatii industriale, cum ar fi parcaje, garaje, accese etc., pe suprafata parcelei fara a greva domeniul public.

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

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

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

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

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

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

Daca localitatea nu dispune de retele edilitare publice, sau retelele edilitare publice existente nu au capacitati si grad de acoperire a teritoriului localitatii, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectiva prevad dezvoltarea acestora, **se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare**, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului, precum si prevederile Codului Civil .

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

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

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

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

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

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

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

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

respectarea cerintelor tehnice de securitate, stabilitate si siguranta in exploatare pentru constructia respectiva si pentru constructiile invecinate).

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

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

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

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

In zona functionala I si M1, procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea conditiilor de amplasare si conformare a constructiilor, precum si de obligativitatea de a construi exclusiv pentru nevoile functionale ale parcelei.

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

Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii (orientativi) pentru zonele cu constructii noi :
Pe parcelele cu destinatia I si M1 : POTmax = 40 % , CUTmax = 0,8 , Nmax = 2

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

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

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin

restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera si trotuare) pentru parcare.

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

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

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

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

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

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

12.3.27. 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.



12.4. A - ZONA PENTRU UNITATI AGRICOLE

M1- ZONA FUNCTIUNI MIXTE 1 (activitati industriale si/sau agricole, comert, servicii)

CAP. 1 GENERALITATI

12.4.1. Zone si subzone functionale :

A Zona pentru unitati agricole

M1 Zona functiuni mixte 1 (activitati industriale si agricole, de depozitare si transport, comert, servicii)

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

12.4.3. Functiuni complementare si compatibile admise :

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

Pe parcele distincte - M1 (activitati agricole si industriale, comert, servicii).

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

12.4.4. Utilizari permise :

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

12.4.5. Utilizari permise cu conditii :

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

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

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

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

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

12.4.6. Interdictii temporare de construire :

In zonele functionale A, in care se desfasoara activitati ce prezinta riscuri sanitare si produc disconfort (ferme zootehnice) s-a instituit zona de protectie sanitara conform **Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 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 **legale**.

12.4.7. Interdictii permanente de construire :

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

12.4.7.2. Se interzice amplasarea unor obiective cu activitati poluante in alte zone functionale pentru care reglementarile specifice prevad distante minime de protectie sanitara (teritorii protejate), sau amplasarea acestora la distante mai mici (fata de zonele protejate) decat cele prevazute in **Ordinului M. S. nr. 536/1997**.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

- | | |
|--|---------------|
| 12.4.8. Orientarea fata de punctele cardinale : | idem 12.3.8. |
| 12.4.9. Amplasarea fata de drumurile publice : | idem 12.3.9. |
| 12.4.10. Amplasarea fata de caile ferate din administrarea CNCF "CFR" SA : | idem 12.3.10. |
| 12.4.14. Amplasarea fata de aliniament : | idem 12.3.14. |
| 12.4.15. Amplasarea in interiorul parcelei : | idem 12.3.15. |

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

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

In zona functionala A si M1, procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea conditiilor de amplasare si conformare a constructiilor, precum si de obligativitatea de a construi exclusiv pentru nevoile functionale ale parcelei.

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

Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii (orientativi) pentru zonele cu constructii noi :
Pe parcelele cu destinatia A si M3 : POTmax = 40 % , CUTmax = 0,8 , Nmax = 2

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

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



12.5. GC - ZONA PENTRU OBIECTIVE DE GOSPODARIE COMUNALA

CAP. 1 GENERALITATI

12.5.1. Zone si subzone functionale :

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

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

12.5.4. Functiuni complementare admise :

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

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

12.5.5. Utilizari permise :

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

12.5.5. Utilizari permise cu conditii :

Modificarea volumului sau naturii activitatilor actuale din zona functionala **GC** este permisa si se realizeaza cu conditia obtinerii avizelor legale, in conditiile respectarii distantelor de protectie fata de zonele locuite conform **Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei si prevederilor OUG Nr. 195 / 22.12.2005 privind protectia mediului, aprobata prin Legea nr. 265 / 2006.**

12.5.6. Interdictii temporare de construire :

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

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

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

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

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

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

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

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

12.5.20. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare : conf. **art. 29** din **RGU** si **art. 8.3.** din **RLU**.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



12.6. TE - ZONA CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE

CAP. 1 GENERALITATI

12.6.1. Zone si subzone functionale :

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

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

12.6.3. Functiuni complementare admise :

Pe aceeași parcelă - activități de întreținere și reparații, servicii în legătură nemijlocită cu activitatea dominantă, circulație, funcțiunea ecologică (spații verzi aferente și de protecție).

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

12.6.4. Utilizari permise :

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

12.6.5. Utilizari permise cu conditii :

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

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

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

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

12.6.6. Interdictii temporare de construire :

Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii specifice.

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

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

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

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

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

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

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

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

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

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

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

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

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

Retelele publice de apa, gaze, canalizare, energie electrica, telecomunicatii, reprezinta ansambluri de lucrari ingineresti care apartin domeniului public si sunt exploatate de institutii publice specializate.

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

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

Daca retelele edilitare publice existente nu au capacitati si grad de acoperire a teritoriului localitatii, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectiva prevad dezvoltarea acestora, se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (distanta minima de 30 m intre fantani si fose septice, etc.), precum si prevederile Codului Civil (art. 610). In aceasta situatie, beneficiarul se va obliga ca in momentul realizarii retelei centralizate publice in zona sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de Consiliul local.

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

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

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

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

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

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

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

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

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

CAP. 1 GENERALITATI

12.7.1. Zone si subzone functionale :

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

Aceasta zona este reprezentata de spatiile verzi publice de folosinta generala, cu acces nelimitat (zone de agrement, parcuri si scuaruri, locuri de joaca si odihna, spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie rutiera-plantatii de aliniament, fasilile plantate din lungul strazilor), cu acces limitat (spatii verzi din incinta scolilor, cele aferente obiectivelor publice, terenurile de sport, gradinile locuintelor individuale), spatii verzi cu profil specializat (cele din cimitire), alte formatiuni de spatii verzi cu functii utilitare (plantatii de protectie a surselor de apa si de protectie impotriva nocivitatilor), apoi cele din zonele turistice, masivele de vegetatie spontana (paduri, vegetatia de lunca, cea din zona exploatarilor piscicole, sau din vecinatatea cursurilor si oglinzilor de apa).

subzone :- terenuri de sport

- zone de agrement, turism, locuri de joaca si odihna
- spatii verzi ambientale, spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie
- spatii verzi din gospodarii (spatii verzi difuze - gradini de fatada)
- plantatii cu rol de protectie sanitara, ecologica, sau vizuala

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

12.7.3. Functiuni complementare admise :

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

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

12.7.4. Utilizari permise :

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

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

12.7.5. Utilizari permise cu conditii :

Stabilirea riguroasa a configuratiei urbanistice si arhitecturale, structurarea cantitativa si calitativa a functiunilor de baza si a celor complementare se face prin PUZ cu regulament sau PUD, pentru fiecare amplasament in parte.

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

Amplasarea in spatiile verzi a unor obiective pentru activitati socio-culturale este posibila cu conditia obtinerii avizelor, acordurilor si autorizatiilor prevazute de legislatia in vigoare. Locul de amplasare a obiectivelor, suprafata terenurilor si conditiile de desfasurare a activitatii ulterioare se determina in baza unor proiecte de specialitate, de amenajare a teritoriului si urbanism, avizate si aprobate conform legii, **cu obligativitatea ca suprafetele cumulate ale acestor constructii sa nu ocupe mai mult de 10% din suprafata spatiului verde respectiv.**

12.7.6. Interdictii temporare de construiere :

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

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

- tipurile de plantatii specifice fiecarui amplasament, starea plantatiilor existente si recomandarile necesare pentru intretinerea, conservarea si revitalizarea acestora ;
- tipurile de plantatii de completare si sursele de obtinere a acestora ;
- etapizarea realizarii spatiilor plantate ;
- lucrarile de constructii pentru functiunile complementare admise si etapizarea realizarii acestora in corelare cu lucrarile de spatii verzi ;
- recomandari pentru activitatea de productie dendro-floricola.

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

12.7.7. Interdictii permanente de construire :

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

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

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

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

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

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

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

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

12.7.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conform art. 18 din RGU si art. 6.2 din RLU, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii. (Ordonanta Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, modificata si completata prin OUG nr. 7 / 30.01.2010).

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

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

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

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

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

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

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

Amplasarea pe teritoriul parcelelor cu destinatia **V** a diferitelor tipuri de plantatii se face tinand seama de :

- tipul de plantatie ce se amplaseaza ;
- tipurile de plantatii existente care se mentin, stadiul de dezvoltare al acestora ;
- relatia plantatie - constructie, plantatie - circulatie auto si pietonala ;
- specificul functional al parcelei pe care se realizeaza plantatia (locuire, institutii si servicii publice, sport, turism, activitati industriale si agricole, obiective edilitare si de gospodarie comunala).

Plantatiile cu functii utilitare (de protectie a surselor de apa, plantatii de protectie impotriva nocivitatilor) se amplaseaza pe perimetrul interior al parcelelor respective.

Lucrarile de plantare-intretinere a spatiilor verzi se vor realiza cu precadere in intervalul optim de timp, specific fiecarui tip de plantatie.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

12.7.16.1. Accesesele carosabile in interiorul oricarui amplasament al zonei functionale **V** se dimensioneaza astfel incat sa se asigure in exclusivitate: deservirea activitatilor de pe parcela, activitatile de executie-intretinere, activitatile de interventie.

Din punct de vedere administrativ accesul oricaror autovehicule pe parcelele din zona functionala **V** este interzis, cu exceptia mijloacelor de transport ce deservesc activitatea respectiva.

12.7.16.2. Pentru activitatile complementare admise urmeaza a se realiza de regula, o separare, din punct de vedere al acceselor auto, intre teritoriul acestora si spatiul plantat.

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

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

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

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

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

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

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

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

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

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

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

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

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

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

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

Pe parcelele cu destinatia V (constructii si amenajari sportive) : POTmax = 50 %, CUTmax = 0,5, Nmax = 1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

CAP. 1 GENERALITATI

12.8.1. Zone si subzone functionale :

CRP Zona pentru circulatie rutiera si pietonala cu amenajarile aferente

12.8.2. Functiune dominanta : **CRP** - Zona pentru circulatie rutiera si pietonala cu amenajarile aferente cuprinde toate constructiile si amenajarile destinate asigurarii circulatiei autovehiculelor si pietonilor pe teritoriul localitatilor si in afara acestora (reseaua de drumuri si strazi), pentru transportul de marfuri si calatori, spatii de parcare si stationare autovehicule, statii pentru mijloacele de transport in comun, spatii pentru circulatia pietonala curenta (trotuare curente), accese auto si pietonale la toate obiectivele, la toate parcelele, piete civice, activitati comerciale admise in spatiul public.

12.8.3. Functiuni complementare admise :

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

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

12.8.4. Utilizari permise :

Toate lucrarile aferente drumurilor publice, sau drumurilor de utilitate privata (care servesc activitati economice, forestiere, miniere, agricole, energetice, industriale, care deservesc obiective turistice, drumurile de acces in incinte precum si cele pentru organizari de santier, drumuri deschise sau inchise circulatiei publice, drumuri de interes national sau judetean si drumuri de interes local, drumuri vicinale, strazi principale, strazi secundare) ;

Lucrari privind poduri si podete, viaducte, pasaje (la nivel sau denivelate), tuneluri, constructii de aparare si consolidare, trotuare, piste pentru ciclisti, locuri de parcare, oprire si stationare, bretele de acces, plantatii din zona drumului, indicatoare de semnalizare rutiera si alte dotari pentru siguranta circulatiei, cladiri de serviciu si alte constructii, amenajari sau instalatii destinate apararii, exploatarei si intretinerii drumurilor, inclusiv functiunile complementare admise.

12.8.5. Utilizari permise cu conditii :

La proiectarea, executia si interventiile asupra drumurilor se va tine seama de categoriile functionale ale acestora, de traficul rutier, de siguranta circulatiei, de normele tehnice, de factorii economici, sociali si de aparare, de utilizarea rationala a terenurilor, conservarea si protectia mediului inconjurator, de prevederile planurilor de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate potrivit legii (cu avizele prevazute in normele metodologice), de normele tehnice in vigoare pentru adaptarea acestora la cerintele persoanelor handicapate si de varsta a treia, precum si de normele tehnice cuprinse in : **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44 din 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediului inconjurator ; **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45 din 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor ; **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46 din 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice ; **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47 din 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale ; **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50 din 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale.

12.8.6. Interdictii temporare de construire :

Pentru lucrarile de extindere a cailor de comunicatie existente sau pentru realizarea unor lucrari noi, ce necesita studii si cercetari suplimentare, este instituita interdictia temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea

documentatiilor tehnice specifice, care sa stabileasca implicatiile urbanistice si reglementarile de interventie, modul de amplasare, conditiile specifice de organizare, impactul asupra mediului, pentru fiecare situatie in parte.

12.8.7. Interdictii permanente de construire :

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

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

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

Amplasarea de parcaje, constructii si panouri publicitare in curbe si in intersectii pe suprafetele de teren destinate asigurarii vizibilitatii. Este interzisa orice constructie sau amenajare care sa impiedice desfasurarea activitatilor specifice zonei.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

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

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

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

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

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

12.8.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare : conform **art. 28 din RGU** si **"Norme tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale"**, aprobate prin **Ordinul ministrului transporturilor nr. 47/1998.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

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

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

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

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

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

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

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

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

Plantatiile din cuprinsul arterelor de circulatie se vor subordona cerintelor specifice functiunii respective, cu respectarea normelor tehnice in vigoare si a cerintelor privind buna desfasurare a circulatiei, in conditii optime de siguranta.

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

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

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

VI. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA - UTR

Teritoriul intravilan al Comunei COSTESTII DIN VALE a fost impartit in 3 unitati teritoriale de referinta principale (UTR), aferente fiecareia dintre localitati, iar acestea la randul lor au fost impartite in alte subunitati de referinta, structurate dupa specificul activitatii dominante astfel :

UTR 1 - Satul COSTESTII DIN VALE - resedinta de comuna :

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

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

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

UTR 2 - Satul TOMSANI :

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

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

UTR 2C - zona unitatilor industriale, de depozitare si transport ;

UTR 3 - Satul MARUNTISU :

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

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

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

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

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

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

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

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

SATUL COSTESTII DIN VALE - resedinta de comuna

UTR nr. 1

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

- UTR 1A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare (L) ;
UTR 1B - zona centrala si zona pentru institutii publice si servicii de interes general (IS) ;
UTR 1C - zona unitatilor agro-industriale de productie, depozitare si transport (I , A) ;

13.1.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :

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

13.1.2. FUNCTIUNE DOMINANTA :

L - locuinte si functiuni complementare

13.1.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE :

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

13.1.4. UTILIZARI PERMISE :

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

13.1.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII :

- In zona centrala obiective noi - cu conditia elaborarii si aprobarii PUZ cu regulament aferent si/sau PUD ;
- In zona de protectie a monumentelor istorice - in conditiile obtinerii avizelor legale, conform reglementarilor din Studiul istoric, prezentate in **articolul 4.7** din RLU ;
- In 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, pe terenurile forestiere cuprinse in intravilan - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu Regulament si / sau PUD) ;

13.1.6. INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE :

- In zonele cu valori de patrimoniu cultural construit listate sau identificate - pana la obtinerea avizelor legale, conform reglementarilor din Studiul istoric, prezentate in **articolul 4.7** din RLU.
In zonele ce cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local, atat in imediata vecinatate a monumentului (in interiorul parcelei delimitate topografic) precum si in zonele de protectie, autorizarea constructiilor se face cu respectarea stricta a avizelor serviciilor publice specializate;
- In zonele naturale protejate, delimitate prin studii de specialitate - pana la elaborarea si aprobarea unor documentatii de specialitate care sa stabileasca strategia de dezvoltare in relatie cu zonele invecinate, sa formuleze regulile de functionare si construire specifice zonei si activitatilor respective;
- In zonele cu riscuri naturale previzibile - pana la disparitia factorilor de risc ce au generat interdictia;

- In zonele functionale in care se desfasoara activitati ce prezinta riscuri sanitare si produc disconfort (zonele de protectie sanitara, conform **Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 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 **Legea nr. 265 / 2006 pentru aprobarea OUG Nr. 195 / 22.12.2005 privind protectia mediului**;

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

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

13.1.7. 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;

- In zonele de protectie sanitara din jurul surselor de apa, si lucrarilor de captare, a constructiilor si instalatiilor de alimentare cu apa potabila, conform **HG nr. 930 / 11.08.2005**;

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

13.1.8. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE :

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

13.1.9. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE :

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

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

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

13.1.14. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT :

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

13.1.15. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI :

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

13.1.16. ACCESE CAROSABILE

13.1.17. ACCESE PIETONALE :

- Accesele carosabile si pietonale pentru toate categoriile de constructii se vor realiza in conformitate cu prevederile **art. 7.1. si 7.2. din RLU**, respectiv **art. 25 si 26 din RGU**.

13.1.18. RACORDAREA LA RETELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,

13.1.19. REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE :

- Racordarea la retelele tehnico-edilitare publice existente, lucrarile de extindere sau marire a capacitati retelor existente precum si realizarea de echipamente noi se fac conform prevederilor **art. 8.1. - 8.2. din RLU**.

- Realizarea sistemului de canalizare menajera, alimentare cu gaze naturale.

13.1.21. PARCELAREA , **13.1.23. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR**
13.1.22. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR , **13.1.24. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI :**

- Conform reglementarilor stabilite in cadrul fiecarei zone functionale.

Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii stabiliti pentru zonele cu constructii noi :

Pe parcelele cu destinatia L	(UTR 1A) : POTmax = 25 % ;	CUTmax = 0,7 ;	Nmax = 2,8
Pe parcelele cu destinatia ZC, IS	(UTR 1B) : POTmax = 40 % ;	CUTmax = 1,2 ;	Nmax = 3
Pe parcelele cu destinatia I, A, M1	(UTR 1C) : POTmax = 40 % ;	CUTmax = 0,8 ;	Nmax = 2
Pe parcelele cu destinatia V	(UTR 1E) : POTmax = 50 % ;	CUTmax = 0,5 ;	Nmax = 1

In cazuri speciale toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) sau PAC, elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate.

13.1.25. PARCAJE :

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea, conform prevederilor **art. 10.1. din RLU** . Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera si trotuare) pentru parcare.

13.1.26. SPATII VERZI :

- Autorizarea de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform **art. 10.2. din RLU, art. 34 si Anexei 6 din Regulamentul general de urbanism**.

- Stabilirea riguroasa a configuratiei si dozarii calitative si cantitative se face prin PUZ cu regulament aferent sau PUD, pentru fiecare amplasament in parte, pe baza avizelor conforme ale organismelor interesate, privind zonele de protectie pentru monumente istorice, drumuri publice, cursuri de ape, surse de apa, lucrari hidrotehnice, sursele de risc tehnologic, surse de poluare.

- Se vor amenaja urmatoarele categorii de spatii plantate : spatiile verzi publice de folosinta generala, cu acces nelimitat (spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie), cu acces limitat (spatii verzi din incinta scolilor, cele aferente obiectivelor publice, terenurile de sport, gradinile locuintelor), spatii verzi cu profil specializat (cele din cimitire), alte formatiuni de spatii verzi cu functii utilitare (plantatii de protectie a surselor de apa, plantatii de protectie si consolidare a malurilor cursurilor de apa, plantatii de protectie impotriva nocivitatilor).

13.1.27. IMPREJMUIRI :

- Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor, se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUD), sau in cadrul PAC.

- In cazul autorizarii directe, se vor respecta prevederile **art. 10.3. din RLU**.

SATUL TOMSANI

UTR nr. 2

SUBUNITATI DIFERENTIASTE PE FUNCTIUNI PREDOMINANTE (L ; IS ; I ; A)

UTR 2A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare (L) ;

UTR 2B - zona pentru institutii publice si servicii de interes general (IS) ;

UTR 2C - zona unitatilor industriale si agricole, de depozitare si transport (I, A)

13.2.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :

L , IS , I , A , GC , TE , V , CRP .

13.2.2. FUNCTIUNE DOMINANTA :

L - locuinte si functiuni complementare

I - activitati industriale

13.2.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE :

IS - institutii publice si servicii de interes general

I, A - activitati economice, de industrie mica, servicii cu caracter industrial (compatibile cu zona, nepoluante, cu volum redus de transporturi), activitati in domeniul agriculturii, pisciculturii, zootehniei, servicii pentru agricultura.

V - sport, turism, agrement, spatii verzi ambientale, spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie, plantatii de protectie.

GC - activitati de gospodarie comunală-salubritate menite sa contribuie la imbunatatirea conditiilor de igiena si confort.

TE - asigurarea cu utilitati si servicii edilitare.

CRP - lucrari de reparatii, modernizare cai de comunicatie rutiera si constructii aferente, amenajare intersectii, strazi noi, reparatii, modernizare poduri, podete si puncti, podete noi.

13.2.4. UTILIZARI PERMISE :

- Pentru fiecare zona functionala in parte - toate utilizarile permise specificate la **Cap. 2** al zonei respective .

13.2.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII :

- **In zona de protectie a monumentelor istorice** - in conditiile obtinerii avizelor legale, conform reglementarilor din Studiul istoric, prezentate in **articolul 4.7** din **RLU** ;

- **In zona de protectie a drumurilor publice 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, pe terenurile forestiere cuprinse in intravilan - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu Regulament si / sau PUD);

13.2.6. INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE :

- **In zonele cu valori de patrimoniu cultural construit** listate sau identificate - pana la obtinerea avizelor legale, conform reglementarilor din Studiul istoric, prezentate in **articolul 4.7** din **RLU**.

In zonele ce cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local, atat in imediata vecinatate a monumentului (in interiorul parcelei delimitate topografic) precum si in zonele de protectie, autorizarea constructiilor se face cu respectarea stricta a avizelor serviciilor publice specializate;

- **In zonele naturale protejate**, delimitate prin studii de specialitate - pana la elaborarea si aprobarea unor documentatii de specialitate care sa stabileasca strategia de dezvoltare in relatie cu zonele invecinate, sa formuleze regulile de functionare si construire specifice zonei si activitatilor respective;

- **In zonele cu riscuri naturale previzibile** - pana la disparitia factorilor de risc ce au generat interdictia;

- In zonele functionale in care se desfasoara activitati ce prezinta riscuri sanitare si produc disconfort (zonele de protectie sanitara, conform **Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 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 **Legea nr. 265 / 2006 pentru aprobarea OUG Nr. 195 / 22.12.2005 privind protectia mediului**;

- Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (**PUZ** si regulament, **PUD**), sau alt gen de studiu care sa stabileasca regulile si conditiile de construire;

- In zonele pentru care **Administratia publica locala nu detine suficiente elemente si informatii pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii** - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (**PUZ** si regulament, **PUD**).

13.2.7. 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;

- In zonele de protectie sanitara din jurul surselor de apa, si lucrarilor de captare, a constructiilor si instalatiilor de alimentare cu apa potabila, conform **HG nr. 930 / 11.08.2005**;

- In zonele cu valoare ecologica si peisagistica protejate prin lege, rezervatii naturale.

13.2.8. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE :

- In conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice in vigoare, conform **art. 6.1. din RLU**.

13.2.9. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE :

- Potrivit prevederilor **art. 6.2. din RLU**, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

13.2.14. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT :

- Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile **art. 23, din RGU** si **art. 6.4. din RLU** este necesara elaborarea prealabila a unui PUZ cu regulament aferent, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

13.2.15. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI :

- Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor, a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau dictate de necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor, conform **art. 24 din RGU** si **art. 6.5. din RLU**.

13.2.16. ACCESE CAROSABILE

13.2.17. ACCESE PIETONALE :

- Accesele carosabile si pietonale pentru toate categoriile de constructii se vor realiza in conformitate cu prevederile **art. 7.1. si 7.2. din RLU**, respectiv **art. 25 si 26 din RGU**.

13.2.18. RACORDAREA LA REELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,

13.2.19. REALIZAREA DE REELE TEHNICO-EDILITARE :

- Racordarea la reelele tehnico-edilitare publice existente, lucrarile de extindere sau marire a capacitati retelor existente precum si realizarea de echipamente noi se fac conform prevederilor **art. 8.1. - 8.2. din RLU**.

- Realizarea sistemului de canalizare menajera, alimentare cu gaze naturale.

13.2.21. PARCELAREA , 13.2.23. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR
13.2.22. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR , 13.2.24. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI :

- Conform reglementarilor stabilite in cadrul fiecarei zone functionale.

Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii stabiliti pentru zonele cu constructii noi :

Pe parcelele cu destinatia L	(UTR 2A) : POTmax = 25 % ;	CUTmax = 0,7 ;	Nmax = 2,8
Pe parcelele cu destinatia IS	(UTR 2B) : POTmax = 40 % ;	CUTmax = 1,2 ;	Nmax = 3
Pe parcelele cu destinatia I, A	(UTR 2C) : POTmax = 40 % ;	CUTmax = 0,8 ;	Nmax = 2
Pe parcelele cu destinatia V	(UTR 2E) : POTmax = 50 % ;	CUTmax = 0,5 ;	Nmax = 1

In cazuri speciale toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) sau 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, conform prevederilor **art. 10.1.** din **RLU** . Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera si trotuare) pentru parcare.

13.2.26. SPATII VERZI :

- Autorizarea de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform **art. 10.2.** din **RLU**, **art. 34** si **Anexei 6** din **Regulamentul general de urbanism**.

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. 10.3.** din **RLU**.

SATUL MARUNTISU

UTR nr. 3

SUBUNITATI DIFERENTIASTE PE FUNCTIUNI PREDOMINANTE (L ; IS ; I , A)

- UTR 3A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare (L) ;
UTR 3B - zona pentru institutii publice si servicii de interes general (IS) ;
UTR 3C - zona unitatilor agricole, sau industriale, de productie, depozitare si transport (I , A) ;

13.3.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :

L , IS , I , A , M1 , GC , TE , V , CRP , TH .

13.3.2. FUNCTIUNE DOMINANTA :

- L - locuinte si functiuni complementare
I - activitati industriale

13.3.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE :

- IS - institutii publice si servicii de interes general
I, A - activitati economice, de industrie mica, servicii cu caracter industrial (compatibile cu zona, nepoluante, cu volum redus de transporturi), activitati in domeniul agriculturii, zootehniei, servicii pentru agricultura.
V - sport, turism, agrement, spatii verzi ambientale, spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie, plantatii de protectie.
GC - activitati de gospodarie comunală-salubritate menite sa contribuie la imbunatatirea conditiilor de igiena si confort .
TE - asigurarea cu utilitati si servicii edilitare, surse regenerabile de energie.
CRP - lucrari de reparatii, modernizare cai de comunicatie rutiera si constructii aferente, amenajare intersectii, strazi noi, reparatii, modernizare poduri, podete si punti, podete noi.

13.3.4. UTILIZARI PERMISE :

- Pentru fiecare zona functionala in parte - toate utilizările permise specificate la **Cap. 2** al zonei respective .

13.3.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII :

- **In zona de protectie a monumentelor istorice** - in conditiile obtinerii avizelor legale, conform reglementarilor din Studiul istoric, prezentate in **articolul 4.7** din **RLU** ;
- **In zona de protectie** a drumurilor publice 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, pe terenurile forestiere cuprinse in intravilan - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu Regulament si / sau PUD);

13.3.6. INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE :

- **In zonele cu valori de patrimoniu cultural construit** listate sau identificate - pana la obtinerea avizelor legale, conform reglementarilor din Studiul istoric, prezentate in **articolul 4.7** din **RLU**.
In zonele ce cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local, atat in imediata vecinatate a monumentului (in interiorul parcelei delimitate topografic) precum si in zonele de protectie, autorizarea constructiilor se face cu respectarea stricta a avizelor serviciilor publice specializate;
- **In zonele naturale protejate**, delimitate prin studii de specialitate - pana la elaborarea si aprobarea unor documentatii de specialitate care sa stabileasca strategia de dezvoltare in relatie cu zonele invecinate, sa formuleze regulile de functionare si construire specifice zonei si activitatilor respective;
- **In zonele cu riscuri naturale previzibile** - pana la disparitia factorilor de risc ce au generat interdictia;
- **In zonele functionale in care se desfasoara activitati ce prezinta riscuri sanitare si produc disconfort** (zonele de protectie sanitara, conform **Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 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 **OUG Nr. 195 / 22.12.2005 privind protectia mediului;**

- **Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare**
- pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD), sau alt gen de studiu care sa stabileasca regulile si conditiile de construire;

- **In zonele pentru functiuni mixte si in toate celelalte zone in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii** - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD).

13.3.7. 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;

- In zonele cu grad ridicat de poluare a aerului, apei sau solului;

- In zonele de protectie sanitara din jurul surselor de apa, si lucrarilor de captare, a constructiilor si instalatiilor de alimentare cu apa potabila, conform **HG nr. 930 / 11.08.2005;**

- In zonele cu valoare ecologica si peisagistica protejate prin lege, rezervatii naturale.

13.3.8. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE :

- In conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice in vigoare, conform **art. 6.1. din RLU.**

13.3.9. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE :

- Potrivit prevederilor **art. 6.2. din RLU**, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

13.3.14. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT :

- Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile **art. 23, din RGU** si **art. 6.4. din RLU** este necesara elaborarea prealabila a unui PUZ cu regulament aferent, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

13.3.15. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI :

- Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor, a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau dictate de necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor, conform **art. 24 din RGU** si **art. 6.5. din RLU.**

13.3.16. ACCESE CAROSABILE

13.3.17. ACCESE PIETONALE :

- Accesele carosabile si pietonale pentru toate categoriile de constructii se vor realiza in conformitate cu prevederile **art. 7.1. si 7.2. din RLU**, respectiv **art. 25 si 26 din RGU.**

13.3.18. RACORDAREA LA RETELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,

13.3.19. REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE :

- Racordarea la retelele tehnico-edilitare publice existente, lucrarile de extindere sau marire a capacitati retelor existente precum si realizarea de echipamente noi se fac conform prevederilor **art. 8.1. - 8.2. din RLU.**

- Realizarea sistemului de canalizare menajera, alimentare cu gaze naturale.

13.3.21. PARCELAREA ,

13.3.23. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

13.3.22. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR ,

13.3.24. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI :

- Conform reglementarilor stabilite in cadrul fiecarei zone functionale.

Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii stabiliti pentru zonele cu constructii noi :

Pe parcelele cu destinatia L	(UTR 3A) : POTmax = 25 % ;	CUTmax = 0,7 ;	Nmax = 2,8
Pe parcelele cu destinatia IS	(UTR 3B) : POTmax = 40 % ;	CUTmax = 1,2 ;	Nmax = 3
Pe parcelele cu destinatia I, A, M1	(UTR 3C) : POTmax = 40 % ;	CUTmax = 0,8 ;	Nmax = 2
Pe parcelele cu destinatia V	(UTR 3E) : POTmax = 50 % ;	CUTmax = 0,5 ;	Nmax = 1

In cazuri speciale toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) sau PAC, elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate.

13.3.25. PARCAJE :

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea, conform prevederilor **art. 10.1.** din **RLU** . Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera si trotuare) pentru parcare.

13.3.26. SPATII VERZI :

- Autorizarea de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform **art. 10.2.** din **RLU**, **art. 34** si **Anexei 6** din **Regulamentul general de urbanism**.

13.3.27. 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. 10.3.** din **RLU**.

Intocmit,
Arh. Luchian NITESCU