

Actualizare PUG si RLU in comuna DOBRA

Regulamentul local de urbanism

BORDEROU:

PARTEA I DISPOZIȚII GENERALE	2
ARTICOLUL 1 ROLUL RLU	2
ARTICOLUL 2 BAZA LEGALA A ELABORĂRII.....	2
ARTICOLUL 3 DOMENIUL DE APLICARE	2
PARTEA II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR	3
ARTICOLUL 4 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL CONSTRUIT ..	3
ARTICOLUL 5 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR SI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	5
ARTICOLUL 6 REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	6
ARTICOLUL 7 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	9
ARTICOLUL 8 REGULI CU LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARA.....	10
ARTICOLUL 9 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR SI ALE CONSTRUCȚIILOR	12
ARTICOLUL 10 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI	12
PARTEA III ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	13
PARTEA IV PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN.....	14
L Zona pentru locuințe.	14
IS Instituții si servicii de interes general.	17
ID Zona pentru unități industriale si de depozitare.	21
A Zona pentru unități agricole.	24
C Zona pentru cai de comunicație	26
S Zona pentru spatii plantate cu rol de protecție, agrement, sport.	29
CG Zona pentru gospodărire comunală.	37
TE Zona pentru echipamente tehnico - edilitare.....	39
PARTEA V PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR DIN EXTRAVILAN	41
ARTICOLUL 11 REGLEMENTARI PENTRU EXTRAVILANUL COMUNEI DOBRA	42
PARTEA VI PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	43
UTR 1. ZONELE CENTRALE ALE SATELOR DOBRA SI MĂRCEȘTI	43
UTR 2. ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTULUI ISTORIC BISERICA CONSTANTIN SI ELENA, SAT DOBRA	47
UTR 3. ZONA CU ARHITECTURA TRADIȚIONALĂ, SAT MĂRCEȘTI	50
UTR 4. ZONA LOTIZARE "CĂMINE" SAT MĂRCEȘTI	53
PARTEA VII ANEXE	57
ANEXA 1. SCHEMA DE AMPLASARE IN INTERIORUL PARCELEI (PENTRU CONSTRUCȚII DE LOCUINTE)	57

Partea I DISPOZIȚII GENERALE

Articolul 1 Rolul RLU

(1) Regulamentul local de urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul Unității Teritoriale Administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

(2) Regulamentul local de urbanism pentru întreaga localitate, aferent Planului urbanistic general, cuprinde și detaliază prevederile PUG referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.

(3) Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului local de urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

Articolul 2 Baza legala a elaborării

Dintre principalele acte normative specifice domeniului sau complementare acestuia, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a localităților, se menționează:

- Legea 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (nr. 50 / 1991, republicată 1997).
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată 1998).
- Legea administrației publice locale (nr. 69/1991, republicată 1997).
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 54 / 1998).
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică (nr. 33 / 1994).
- Legea cadastrului imobiliar și a publicității imobiliare (nr. 7 / 1996).
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10 / 1995).
- Legea privind protecția mediului (nr. 137 / 1995).
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 43 / 1997, republicată 1998).
- Legea privind protecția patrimoniului național (nr. 41 / 1995).
- Legea apelor (nr. 107 / 1996).
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213 / 1998).
- Legea privind regimul concesiunii (nr. 219 / 1998).
- HGR. nr. 525 / 1996, pentru aprobarea regulamentului general de urbanism;
- Codul civil;
- Codul silvic;

Articolul 3 Domeniul de aplicare

(4) Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan.

(5) Se exceptează de la prevederile alin. (4) construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

(6) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unității teritoriale administrative, în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

(7) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

(8) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic General, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament precum și, atunci când este cazul, a Planului urbanistic zonal și regulamentului aferent, precum și a eventualelor Planuri urbanistice de detaliu.

(9) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

(10) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului urbanistic general în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor iar un Plan urbanistic zonal ori un Plan urbanistic de detaliu nu este prevăzut ca obligatoriu prin prezentul Regulament ori prin Planul urbanistic general.

Partea II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Articolul 4 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural construit

Terenuri agricole din extravilan:

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

(2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Terenuri agricole din intravilan:

(3) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

(4) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (3) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

(5) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Suprafețe împădurite:

(6) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă.

(7) 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.

(8) Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Turismului.

(9) Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunica consiliilor județene prin ordinul ministrului apelor și protecției mediului și al ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor.

Resursele subsolului:

(10) 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.

(11) 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.

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

(13) Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunica la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.

Resurse de apă și platforme meteorologice:

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

(15) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (14) 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.

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

(17) 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.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate:

(18) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc. – depreciază valoarea peisajului este interzisă.

(19) 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 Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

(20) 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.

Articolul 5 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Expunerea la riscuri naturale:

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

(22) 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.

Expunerea la riscuri tehnologice:

(23) 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.

(24) 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.

(25) Fac excepție de la prevederile alin. (23) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice:

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

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

Asigurarea echipării edilitare:

(28) 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.

(29) 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.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor:

(30) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism pentru fiecare zonă funcțională din cadrul UTR – urilor.

Procentul de ocupare al terenurilor:

(31) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenurilor să nu depășească limita superioară stabilită prin prezentul regulament în cadrul zonei funcționale din UTR – lu stabilit pentru fiecare zonă din intravilanul localității.

Lucrări de utilitate publică:

(32) 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.

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

Articolul 6 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale:

(34) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform **anexei nr. 3** la Regulamentul General de Urbanism (HG 525 / 1996).

Amplasarea față de drumurile publice:

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

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

(36) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție;

(37) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute la alin. (35) lit. c) inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

(38) Prin excepție de la prevederile alin. (37), cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană, în intravilanul și extravilanul comunelor, satelor și localităților aparținătoare orașelor și municipiilor.

Conform art. II din H.G. nr. 490/2011, publicată la 24 mai 2011, dispozițiile alin. (37) se aplică inclusiv obiectivelor de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale și/sau a rețelelor edilitare, după caz, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, ale căror studii de fezabilitate și/sau studii de fezabilitate, după caz, sunt în curs de elaborare la data intrării în vigoare a H.G. nr. 490/2011.

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

(40) În sensul prezentului regulament, 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.

Amplasarea față de cai ferate din administrarea Companiei Naționale de Cai Ferate „CFR”

(41) În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței:

- 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.

(42) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." – S.A. și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

(43) În sensul prezentului regulament, prin **zona 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.

(44) 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 Cai Ferate "C.F.R." – S.A. și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței, și anume:

- a) cai 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 subpresiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

(45) 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.

(46) Depozitarea sau manipularea unor materiale, substanțe sau deșeuri de felul celor prevăzute la alineatul (45) lit. c) este permisă numai cu respectarea condițiilor stabilite de Compania Națională de Cai Ferate "C.F.R." – S.A.

(47) Amenajările și instalațiile de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor prevăzute la alin. (46) se pot realiza pe baza de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de cai ferate C.F.R. – S.A. și cu autorizația Ministerului Lucrărilor Publice, Transportului și Locuinței.

(48) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Cai 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 Cai Ferate "C.F.R." – S.A. și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

Amplasarea fata de aliniament:

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

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

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

(51) Fac excepție de la prevederile alin. (50) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

(52) În sensul prezentului regulament, prin **aliniament** se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Amplasarea în interiorul parcelei:

(53) 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.

Articolul 7 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile:

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

(55) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (54), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(56) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (54) se determină conform **anexei nr. 4** Regulamentul General de Urbanism (HG 525 / 1996).

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

Accese pietonale:

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

(59) În sensul prezentului articol, prin **accese pietonale** se înțeleg: 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.

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

Articolul 8 Reguli cu la echiparea tehnico - edilitara

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente:

(61) 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.

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

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(63) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (61) 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 rețelilor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(64) Prevederile alin. (62) și (63) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Realizarea de rețele edilitare:

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

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

(67) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supratereană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

(68) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (67), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

(69) Se interzice amplasarea rețelilor edilitare prevăzute la Articolul 6 alin. (35) lit. c) pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

(70) Montarea rețelelor edilitare prevăzute la Articolul 6 alin. (35) lit. c) se executa în varianta de amplasare subterana, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

(71) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativa a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

(72) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se executa, de regula, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

(73) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea / extinderea / modernizarea / reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare prevăzute la art. Articolul 6 alin. (35) lit. c). În situația drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

(74) Prin excepție de la prevederile alin. (67) - (73), cu respectarea legislației și a reglementarilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterana sau, prin reutilizarea infrastructurilor existente, în intravilanul și extravilanul comunelor, satelor și localităților aparținătoare orașelor și municipiilor.

Conform art. II din H.G. nr. 490/2011, publicată la 24 mai 2011, dispozițiile Articolul 8 alin. (67) - (73) se aplica inclusiv obiectivelor de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale și/sau a rețelelor edilitare, după caz, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, ale căror studii de fezabilitate și/sau studii de fezabilitate, după caz, sunt în curs de elaborare la data intrării în vigoare a H.G. nr. 490/2011.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:

(75) 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.

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

(77) Lucrările prevăzute la alin. (75) și (76), indiferent de modul de finanțare, intra în proprietatea publică.

Articolul 9 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor si ale construcțiilor

Parcelarea:

(78) **Parcelarea** este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protecție a mediului.

(79) Autorizarea executării parcelarilor, în baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

- a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite si de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minima a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite si, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egala cu lățimea parcelei.

(80) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (79).

Înălțimea construcțiilor:

(81) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate si a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime sa depășească cu mai mult de doua niveluri clădirile imediat învecinate.

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

(83) Fac excepție de la prevederile alin. (81) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Aspectul exterior al construcțiilor:

(84) Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora si nu depreciază aspectul general al zonei.

(85) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei si depreciază valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Articolul 10 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si împrejurimi

Parcaje:

(86) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesita spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(87) Prin excepție de la prevederile alin. (86), 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.

(88) Suprafețele parcajelor se determina în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform **anexei nr. 5** la Regulamentul General de Urbanism (HG 525 / 1996).

Spații verzi și plantate:

(89) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform **anexei nr. 6** la Regulamentul General de Urbanism (HG 525 / 1996).

Împrejmuiri:

(90) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(91) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Partea III ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

În intravilanul comunei DOBRA s-au identificat următoarele zone și subzone funcționale:

Li – Zona pentru locuințe.

IS – Zona pentru instituții și servicii de interes general.

Subzona IS- Instituții și servicii – turism.

ID – Zona pentru unități industriale și depozitare.

A – Zona pentru unități agricole.

C – Zona pentru cai de comunicație rutieră.

Subzona Ccr – Cai de comunicație rutieră.

S – Zona pentru spații plantate cu rol de protecție, agrement, sport.

Subzona Spp - Spații plantate cu rol de protecție față de infrastructura majoră.

Subzona Spv - Spații plantate cu rol de protecție a apelor.

Partea IV PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

Prevederile din acesta partea a IV-a a RLU sun valabile pentru toate zonele funcționale, daca nu sunt delimitate in cadrul unui UTR.

Zona pentru locuințe.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizata de funcțiunea rezidențiala de densitate mica (preponderent locuințe unifamiliale si funcțiuni complementare) – **marcaj culoare galbena pe planșa de Reglementari Urbanistice.**

Pentru zonele ce necesita elaborare de PUZ (zonele marcate ca atare pe planșele de Reglementari Urbanistice si UTR), PUZ se va întocmi obligatoriu pe toata insula delimitata in partea desenata.

Daca o investiție nu se poate încadra in indicatorii urbanistici (POT si CUT propuși in prezentul regulament, se va întocmi in mod obligatoriu un Plan Urbanistic Zonal).

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALA

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale unifamiliale.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Servicii aferente funcțiunii de locuire, prestate in special de proprietari cu următoarele condiții:

- Suprafața utila ocupata de acestea sa nu depășească 60 mp;
- Sa nu producă poluare fonica, chimica sau vizuala;
- Activitatea sa se desfășoare numai in interiorul clădirii;
- Sa se asigure 1 – 2 locuri de parcare in interiorul parcelei pentru vizitatori ocazionali;

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele de la punctul 1 si punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME SI DIMENSIUNI)

Se vor respecta prevederile Articolului 9, *Parcelarea*.

Pentru parcelarele existente, daca nu se pot respecta prevederile Articolului 9, *Parcelarea*, se va intocmi obligatoriu un Plan Urbanistic de Detaliu, pentru stabilirea amplasamentului cladirii in cadrul parcelei si in relatie cu parcelele invecinate. PUD nu va putea modifica indicatorii urbanistici (POT si CUT) si de asemenea nu va putea schimba destinatia zonei.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Se vor respecta retragerile minime impuse in planșa de profile de drumuri conform categoriei drumului (Drum National, Drum Județean, Drum comunal).

Cladirile se vor alinia conform schemelor din Partea VIIANEXA 1

In cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente.

Se vor respecta prevederile Articolului 6, *Amplasarea fata de aliniament*.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR IN INTERIORUL PARCELEI

Pentru fiecare tip de mod de construire se vor respecta retragerile impuse in Partea VIIANEXA 1

Daca constructia ce urmeaza a fi edificata nu poate fi inscrisa in parcela conform anexelor se va intocmi obligatoriu un Plan Urbanistic de Detaliu, pentru stabilirea amplasarii cladirii pe parcela si in relatie cu parcelele invecinate.

PUD nu va putea modifica indicatorii urbanistici (POT si CUT) si de asemenea nu va putea schimba destinatia zonei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Se recomanda ca distanta pe orizontala dintre doua clădiri pe aceeași parcela va fi egala cu jumătate din înălțimea celei mai înalte.

8. CIRCULAȚII SI ACCESE

Se vor respecta prevederile Parții a II-a , **Articolului 7** Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, *Accese carosabile*.

Pentru accesele pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicata si actualizata. In situațiile in care se prevăd funcțiuni diferite in interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor in parte.

10.ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISA A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de P+M.

Se admite un nivel subsol (demisol), doar dacă terenul permite astfel de lucrări în baza studiilor hidrogeotehnice.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 4m.

11.ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

Sunt interzise culorile stridente la fațade și învelitori (se recomandă folosirea culorilor neutre – gri, maro, etc.)

12.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se vor respecta prevederile Articolului 8 Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, etc.).

13.SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

14.ÎMPREJMUIRI

Se admit următoarele tipuri de împrejurimi:

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

b) împrejurimi 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 împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Înălțimea maximă a împrejurimilor nu va depăși 1,8 m.

La aliniament se recomandă folosirea tipurilor de împrejurimi din planșa de profile de drumuri.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15.PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de **35%**.

16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de **0,8**.

IS

Instituții si servicii de interes general.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona **IS** – (marcata cu culoare roșie pe planșa de reglementari urbanistice) este caracterizată de un țesut urban de densitate mică cu construcții cu funcțiunea de instituții și servicii.

Subzona **ISt** (funcțiuni de turism) marcată cu culoare roșie și marca **ISt** pe planșele de Reglementari urbanistice. **Pentru această subzonă nu se pot da derogări prin PUZ.**

Pentru zonele cu hașura de interdicție temporară de construire până la elaborarea PUZ, se va întocmi obligatoriu un Plan Urbanistic Zonal.

Dacă o investiție nu se poate încadra în indicatorii urbanistici (POT și CUT propuși în prezentul regulament, se va întocmi în mod obligatoriu un Plan Urbanistic Zonal).

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

IS

Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar – bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni sportive, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

ISt

Funcțiuni sportive și de agrement, pensiuni agro-turistice., unități de cazare.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

IS

Se admit intervenții asupra clădirilor de locuințe existente pe parcele doar cu respectarea indicatorilor urbanistici din prezentul regulament.

Fac excepție de la alineatul de mai sus intervențiile ce se încadrează în prescripțiile unui Plan Urbanistic Zonal aprobat.

Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Pentru instituțiile de învățământ se admit clădiri de cazare în sistem internat.

Ist

Nu sunt.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

IS si Ist

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

IS si Ist

Se vor respecta prevederile Articolului 9, *Parcelarea*.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

IS si Ist

Se vor respecta retragerile minime impuse în planșa de profile de drumuri conform categoriei drumului (Drum National, Drum Județean, Drum comunal).

În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente cu condiția respectării retragerii față de drum, conform alineatului de mai sus.

Se vor respecta prevederile Articolului 6, *Amplasarea fata de aliniament*.

6. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

IS si Ist

Se vor respecta distanțele minime obligatorii conform Codului Civil și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Se recomandă ca distanța dintre clădire și limitele proprietății să nu depășească pe orizontală jumătate din înălțimea clădirii.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

IS si ISt

Se recomanda ca distanta pe orizontala dintre doua clădiri pe aceeași parcelă va fi egala cu jumătate din înălțimea celei mai înalte.

8. CIRCULAȚII SI ACCESE

ISa si ISt

Se vor respecta prevederile Parții a II-a , **Articolului 7** Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, *Accese carosabile*.

Pentru accesele pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

IS si ISt

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicata si actualizata. In situațiile in care se prevăd funcțiuni diferite in interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor in parte.

10.ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISA A CLĂDIRILOR

IS si ISt

Regimul de înălțime maxim admis este de P+1.

Se admite un nivel subsol (demisol), doar daca terenul permite astfel de lucrări in baza studiilor hidrogeotehnice.

Înălțimea maxima admisa a clădirilor nu va depăși 7m.

11.ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

IS si ISt

Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora si nu depreciază aspectul general al zonei.

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

Sunt interzise culorile stridente la fațade si invelitori (se recomanda folosirea culorilor neutre – gri, maro).

12.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

IS si ISt

Se vor respecta prevederile Articolului 8 Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitara.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, etc.).

13.SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

IS

Se vor asigura spații plantate publice (conform HG 525/1996, anexa 6).

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

Ist

Se vor asigura spatii verzi pe parcela in proporție de minim 40%.

14.ÎMPREJMUIRI

IS

Se admit următoarele tipuri de împrejmuiri:

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor si/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

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

Înălțimea maximă a împrejmuirilor nu va depăși 1,80 m.

La aliniament se recomandă folosirea tipurilor de împrejmuiri din planșa de profile de drumuri.

Ist

Împrejmuirile vor fi transparente dublate de gard viu.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 m.

Se recomandă folosirea modelelor de împrejmuiri explicitate în planșa de profile drumuri.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15.PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

IS

Se admite POT maxim 40%.

Ist

Se admite POT maxim 30%.

16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

IS

Se admite CUT maxim de 1.

Ist

Se admite CUT maxim de 0,6.

ID

Zona pentru unități industriale si de depozitare.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de terenuri destinate unităților industriale necesare pentru dezvoltarea economică a localității, amplasate la distanță față de zonele rezidențiale. Conform planșelor de reglementări urbanistice zonele industriale vor fi obligatoriu înconjurate (în special spre latura dinspre zonele de locuit) de o zonă tampon alcătuită din spații verzi de protecție.

Pentru zonele cu hașura de interdicție temporară de construire până la elaborarea PUZ, se va întocmi obligatoriu un Plan Urbanistic Zonal.

Dacă o investiție nu se poate încadra în indicatorii urbanistici (POT și CUT propuși în prezentul regulament, se va întocmi în mod obligatoriu un Plan Urbanistic Zonal).

Pe planșa de Reglementări Urbanistice – zona este marcată cu culoare maro.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni industriale.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit unități de învățământ (grupuri școlare) aflate în strânsă legătură cu activitatea industrială desfășurată. Se recomandă ca zonele de învățământ să fie protejate față de zonele industriale prin plantații de protecție.

Se admit funcțiuni de servicii și comerț de proximitate.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se vor respecta prevederile Articolului 9, *Parcelarea*.

5. AMPLASARE CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Se vor respecta retragerile minime impuse în planșa de profile de drumuri conform categoriei drumului (Drum Național, Drum Județean, Drum comunal).

Se vor respecta prevederile Articolului 6, *Amplasarea fata de aliniament*.

6. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta distanțele minime obligatorii conform Codului Civil și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Se recomandă ca distanța dintre clădire și limitele proprietății să nu depășească pe orizontală jumătate din înălțimea clădirii.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Se recomandă ca distanța pe orizontală dintre două clădiri pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte.

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile Parții a II-a , **Articolului 7** Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, *Accese carosabile*.

Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație.

Se vor asigura accese dimensionate pentru trafic greu.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

În zonele de acces carosabil pe parcelă se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în parcelă.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicată și actualizată. În situațiile în care se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMA A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de P+1.

Se admite un nivel subsol (demisol), doar dacă terenul permite astfel de lucrări în baza studiilor hidrogeotehnice.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 7m.

Fac excepție catargele de susținere a elementelor publicitare, coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factura modernă și va respecta caracterul programului.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se vor respecta prevederile Articolului 8 Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, etc.).

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

Este obligatorie înființarea de perdele verzi de protecție pe parcelă în cauza în special înspre zonele rezidențiale.

14. ÎMPREJMUIRI

Se admit următoarele tipuri de împrejmuiri:

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

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

Înălțimea maximă a împrejmuirilor nu va depăși 2 m.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPAREA AL TERENURILOR

Procentul maxim de utilizare stabilit prin PUG este de **50%**.

16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR (CUT)

Se admite CUT maxim **1**.

A

Zona pentru unități agricole.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de terenuri destinate unităților agricole necesare pentru dezvoltarea economică a localității.

Pentru zonele cu hașura de interdicție temporară de construire până la elaborarea PUZ, se va întocmi obligatoriu un Plan Urbanistic Zonal.

Dacă o investiție nu se poate încadra în indicatorii urbanistici (POT și CUT propuși în prezentul regulament, se va întocmi în mod obligatoriu un Plan Urbanistic Zonal).

Pe planșa de Reglementări Urbanistice – zona este marcată cu culoare verde închis.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni agricole.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu sunt.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR

Se vor respecta prevederile **Articolului 9, Parcelarea**.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

Se vor respecta retragerile minime impuse în planșa de profile de drumuri conform categoriei drumului (Drum Național, Drum Județean, Drum comunal).

Se vor respecta prevederile Articolului 6, *Amplasarea față de aliniament*.

6. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta distanțele minime obligatorii conform Codului Civil și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Se recomandă ca distanța dintre clădire și limitele proprietății să nu depășească pe orizontală jumătate din înălțimea clădirii.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Se recomandă ca distanța pe orizontală dintre două clădiri pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte.

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile Partii a II-a, **Articolului 7** Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, *Accese carosabile*.

Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

În zonele de acces carosabil pe parcelă se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în parcelă.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicată și actualizată. În situațiile în care se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de P+1.

Se admite un nivel subsol (demisol), doar dacă terenul permite astfel de lucrări în baza studiilor hidrogeotehnice.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 7m.

Fac excepție catargele de susținere a elementelor publicitare, coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va respecta caracterul programului.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se vor respecta prevederile Articolului 8 Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, etc.).

13. SPAȚIILE LIBERE ȘI SPAȚIILE PLANTATE

Pentru construcțiile agricole vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

Este obligatorie înființarea de perdele verzi de protecție pe parcela în cauză în special înspre zonele rezidențiale.

14. ÎMPREJMUIRI

Se admit următoarele tipuri de împrejmuiri:

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor nu va depăși 2 m.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Se admite POT maxim 50%.

16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Se admite CUT maxim 1.

C Zona pentru cai de comunicație .

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de terenuri destinate cailor de comunicație rutieră **Ccr**, conform planșei de Reglementări Urbanistice.

Pe planșa de Reglementări Urbanistice – zona este marcată cu culoarea mov.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Ccr

Construcții, instalații și amenajări aferente traficului rutier, unități de întreținere și depozitare aferente traficului rutier.

Terminale de persoane sau bunuri, depozite. Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de baza.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natura să producă poluare fonica sau chimica, cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei.

Sunt interzise lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME ȘI DIMENSIUNI

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de baza.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de baza.

6. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta distanțele minime obligatorii conform Codului Civil și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Se recomandă ca distanța dintre clădire și limitele proprietății să nu depășească pe orizontală jumătate din înălțimea clădirii.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile Partii a II-a, **Articolului 7** Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, *Accese carosabile*.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicată și actualizată. În situațiile în care se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de P+1.

Se admite un nivel subsol (demisol), doar dacă terenul permite astfel de lucrări în baza studiilor hidrogeotehnice.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 7m.

Fac excepție antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va respecta caracterul programului.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

Se vor respecta prevederile Articolului 8 Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, etc.).

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se vor asigura perdele vegetale de protecție pe limitele orientate spre zone rezidențiale.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

14. ÎMPREJMUIRI

Se admit următoarele tipuri de împrejmuiri:

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

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

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.



Zona pentru spatii plantate cu rol de protecție, agrement, sport.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona S – (marcata cu culoare verde pe planșa de reglementari urbanistice) zona pentru spatii plantate cu rol de protecție, agrement, sport.

Subzona Spp - spatii plantate cu rol de protecție fata de infrastructura majora.

Subzona Spv - spatii plantate cu rol de protecție a apelor.

Reglementările impuse de prezentul regulament pentru zona S si subzonele Spp si Spv nu pot fi modificate pin PUZ.

De asemenea pentru zonele S este obligatorie întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu.

Amenajarea sau reamenajarea spatiilor verzi existente (**S**) se face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistica.

Prin administrarea spatiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:

- a) protecția si conservarea spatiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;
- b) menținerea si dezvoltarea funcțiunilor de protecție a spatiilor verzi privind apele, solul, schimburile climatice, menținerea peisajelor in scopul ocrotirii sănătății populației, protecției mediului si asigurării calității vieții;
- c) regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției si a calității spatiilor verzi;
- d) elaborarea si aplicarea unui complex de masuri privind aducerea si menținerea spatiilor verzi in starea corespunzătoare funcțiunilor lor;
- e) identificarea zonelor deficitare si realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;
- f) extinderea suprafețelor ocupate de spatii verzi, prin includerea in categoria spatiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau socio – cultural;

Se recomanda elaborarea si actualizarea Registrului Local al Spatiilor verzi, cf. legii 24 / 2007, Art. 18 si conform normelor tehnice de aplicare a legii 24 / 2007.

Zonele verzi de protecție fata de infrastructura (**Spp**) majora se delimitează astfel:

- pentru drumuri aflate in intravilan zona verde cu rol de protecție corespunde cu zona drumului;
- pentru cai ferate aflate in intravilan, zona verde cu rol de protecție corespunde cu zona de siguranță;

In conformitate cu prevederile Legii 24/2007 Art.3 si Art.5, pentru bilanțul spatiilor verzi la nivel de oraș, prevăzute de O.U. 114/2007, Art. II, aceste zone nu contribuie la suprafața totala a spatiilor verzi (nu pot fi considerate spatii verzi).

Zonele verzi de protecție a apelor si cu rol de coridor ecologic (**Spv**) se instituie conform legii 107 /1996 (legea apelor) conform tabelului de mai jos:

Lățimea cursului de apa	Sub 10m	10m – 50m	Peste 51m
Lățimea zonei de protecție	5m	15m	20m
Cursuri de apa regularizate	2m	3m	5m
Cursuri de apa îndiguite	Toata lungimea de dig – mal, daca aceasta este mai mica de 5m.		

Planul General de Urbanism propune valorificarea acestor spatii verzi în vederea îmbunătățirii calității ecologice a vieții în localitate.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

S

Spatii verzi si plantații de folosința generala.

Funcțiuni sportive si de agrement.

Amenajări ale spațiului public, alei pietonale si ciclistice, lorari de modelare a terenurilor, oglinzi si cursuri de apa, mobilier urban, locuri de joaca pentru copii, amenajări si instalații de agrement si loisir.

Perdele de protecție.

Spp

Lucrări, construcții sau amenajări ce vizează extinderea, modernizarea, traversarea sau întreținerea rețelelor de infrastructura.

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

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

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul ministerului de resort:

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

Lucrările de investiții ale agenților economici si ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Cai Ferate C.F.R. - S.A. si al Ministerului dezvoltării Regionale si Locuinței, si anume:

- a) cai ferate industriale;
- b) lucrări hidrotehnice;

- c) traversarea caii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- d) subtraversarea liniilor de cale ferata de rețele de telecomunicații, energie electrica, conducte sub presiune de apa, gaze, produse petroliere, termotehnologice si canale libere;

Spv

Lucrări hidrotehnice si lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice, cf. Legii.

Traversări ale cursurilor de apa.

Cai de comunicație rutiera, în sensul păstrării, întreținerii si modernizării celor existente.

Spatii verzi si plantate de folosința generala.

În zonele verzi de protecție a apelor si cu rol de coridor ecologic, aflate pe proprietăți private se admit spatii verzi si plantate de folosința publica sau privata.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

S

Se admit alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc si odihna, construcții pentru expoziții si activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu, pentru activități de comerț si alimentație publica, grupuri sanitare, spatii pentru întreținere, cu condiția ca procentul de ocupare al terenului sa nu depășească 10%.

Spp

Plantații cu rol de perdea verde de protecție cu avizul administratorului infrastructurii care generează zona de protecție.

Spv

Nu sunt.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

S si Spp:

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Spv:

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Este interzisa construirea de străzi noi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor si cu rol de coridor ecologic, cu excepția traversărilor cursurilor de apa.

Sunt interzise lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME SI DIMENSIUNI

Se vor respecta prevederile Articolului 9, *Parcelarea*.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

S

Se vor respecta retragerile minime impuse in planșa de profile de drumuri conform categoriei drumului (Drum National, Drum Județean, Drum comunal).

Se vor respecta prevederile Articolului 6, *Amplasarea fata de aliniament*.

Spp

Este interzisa amplasarea clădirilor in zonele de protecție fata de infrastructura majora cu excepția celor prevăzute in secțiunea 2, care se vor amplasa, configura si dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

Spv

Este interzisa amplasarea clădirilor in zonele verzi de protecție a apelor si cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice si a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura si dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

6. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

S

Se vor respecta distantele minime obligatorii conform Codului Civil si distantele minime necesare intervențiilor in caz de incendiu.

Se recomanda ca distanta dintre clădire si limitele proprietății sa nu depășească pe orizontala jumătate din înălțimea clădirii.

Spp

Este interzisa amplasarea clădirilor in zonele de protecție fata de infrastructura majora cu excepția celor prevăzute in secțiunea 2, care se vor amplasa, configura si dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

Spv

Este interzisa amplasarea clădirilor in zonele verzi de protecție a apelor si cu rol de coridor ecologic , cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice si a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura si dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

S

Se recomanda ca distanta pe orizontala dintre doua clădiri pe aceeași parcelă va fi egala cu jumătate din înălțimea celei mai înalte.

Spp

Este interzisa amplasarea clădirilor in zonele de protecție fata de infrastructura majora cu excepția celor prevăzute in secțiunea 2, care se vor amplasa, configura si dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

Spv

Este interzisa amplasarea clădirilor in zonele verzi de protecție a apelor si cu rol de coridor ecologic , cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice si a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura si dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

8. CIRCULAȚII SI ACCESE

S

Accesul carosabil in interiorul zonei verzi este permis doar in scopul realizării sau întreținerii amenajărilor si construcțiilor, sau pentru situații de urgenta. Parcajele publice vor fi realizate in apropierea accesului sau integrate pofilelor străzilor de acces.

Se vor respecta prevederile Partii a II-a , **Articolului 7** Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, *Accese carosabile*.

Spp

Este interzisa amplasarea clădirilor in zonele de protecție fata de infrastructura majora cu excepția celor prevăzute in secțiunea 2, care se vor amplasa, configura si dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

Spv

Accesul carosabil este permis doar in scopul realizării sau întreținerii lucrărilor hidrotehnice si a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice sau pentru situații de urgenta.

Este interzisa construirea de străzi noi in interiorul zonelor verzi de protecție a apelor, cu excepția traversărilor cursurilor de apa.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

S

Staționarea autovehiculelor in interiorul zonei este permisa doar in limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor admise in secțiunea 2, fiind interzisa amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicata si actualizata. In situațiile in care se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

Spp

Conform cerințelor tehnice specifice.

Spv

Staționarea autovehiculelor în zona Spv este interzisă.

10.ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISA A CLĂDIRILOR

S

Clădirile permanente vor avea un regim de înălțime de maxim P+1.

Se admite un nivel subsol (demisol), doar dacă terenul permite astfel de lucrări în baza studiilor hidrogeotehnice.

Înălțimea maximă a clădirilor va fi de 7m.

Spp

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de protecție față de infrastructura majoră cu excepția celor prevăzute în secțiunea 2, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

Spv

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic , cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

11.ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

S

Arhitectura clădirilor va fi de factura modernă și va respecta caracterul programului.

Spp

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de protecție față de infrastructura majoră cu excepția celor prevăzute în secțiunea 2, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

Spv

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic , cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice,

care se vor amplasa, configura si dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

12.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

S

Se vor respecta prevederile Articolului 8 Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitara.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, etc.).

Spp

Este interzisa amplasarea clădirilor in zonele de protecție fata de infrastructura majora cu excepția celor prevăzute in secțiunea 2, care se vor amplasa, configura si dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

Spv

Este interzisa amplasarea clădirilor in zonele verzi de protecție a apelor si cu rol de coridor ecologic , cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice si a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura si dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

13.SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

S

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisa, cu excepția situațiilor in care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau care împiedica realizarea construcției.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

Pentru fiecare arbore matur tăiat in condițiile prezentului regulament se vor planta, in interiorul aceleiași parcele, minimum 3 arbori.

Se interzice amplasarea de panouri publicitare.

Spp

Se recomanda plantarea zonelor verzi cu rol de protecție, cu arbori si arbuști, in vederea realizării de perdele vegetale de separație intre infrastructura si zonele construite ale orașului.

Spv

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisa, cu excepția situațiilor in care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau care împiedica realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat in condițiile prezentului regulament se vor planta, in interiorul aceleiași parcele, minimum 3 arbori.

14.ÎMPREJMUIRI

S

Împrejmuirile vor fi transparente dublate de gard viu.

Înălțimea maxima a împrejmuirilor va fi de 1,80 m.

Se recomanda folosirea modelelor de împrejmuii explicitate in planșa de profile drumuri.

Spp

Conform cerințelor tehnice specifice.

Spv

Conform prezentului regulament, pentru zonele funcționale adiacente.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15.PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

S

Pentru funcțiuni sportive (Sali de sport, baze sportive) se admite POT maxim **50%**.

Pentru restul funcțiunilor (inclusiv terenuri de sport private) se admite POT maxim **10%**.

Spp

Este interzisa amplasarea clădirilor in zonele de protecție fata de infrastructura majora cu excepția celor prevăzute in secțiunea 2, care se vor amplasa, configura si dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

Spv

Este interzisa amplasarea clădirilor in zonele verzi de protecție a apelor si cu rol de coridor ecologic , cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice si a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura si dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

16.COEFIICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

S

CUT maxim **0,4**.

Spp

Este interzisa amplasarea clădirilor in zonele de protecție fata de infrastructura majora cu excepția celor prevăzute in secțiunea 2, care se vor amplasa, configura si dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

Spv

Este interzisa amplasarea clădirilor in zonele verzi de protecție a apelor si cu rol de coridor ecologic , cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice si a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura si dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.



Zona pentru gospodărire comunala.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de terenuri cu destinația GC, în special cimitirele de pe raza localității.

Pe planșa de Reglementări Urbanistice – zona este marcată cu culoarea „maro deschis”.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni de gospodărire comunala.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu sunt.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare fonică sau chimică, cu efect asupra funcțiilor învecinate parcelei.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME ȘI DIMENSIUNI

Se vor respecta prevederile Articolului 9, *Parcelarea*.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

Se vor respecta retragerile minime impuse în planșa de profile de drumuri conform categoriei drumului (Drum Național, Drum Județean, Drum comunal).

Se vor respecta prevederile Articolului 6, *Amplasarea față de aliniament*.

6. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta distanțele minime obligatorii conform Codului Civil și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Se recomanda ca distanta dintre clădire si limitele proprietății sa nu depășească pe orizontala jumătate din înălțimea clădirii.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Se recomanda ca distanta pe orizontala intre doua clădiri sa nu fie mai mica decât jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte.

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii.

8. CIRCULAȚII SI ACCESE

Se vor respecta prevederile Partii a II-a , **Articolului 7** Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, *Accese carosabile*.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicata si actualizata. In situațiile in care se prevăd funcțiuni diferite in interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor in parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISA A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de P.

Se admite un nivel subsol (demisol), doar daca terenul permite astfel de lucrări in baza studiilor hidrogeotehnice.

Înălțimea maxima admisa a clădirilor nu va depăși 4m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factura moderna si va respecta caracterul programului.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de baza.

Se vor respecta prevederile Articolului 8 Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitara.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, etc.).

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se vor asigura perdele vegetale de protecție pe limitele orientate spre zone rezidențiale.

Se vor asigura spatii verzi si perdele de vegetație in proporție minima de 20% din suprafața parcelei.

Eliminarea vegetației înalte, mature, este interzisa, cu excepția situațiilor in care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau care împiedica realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat in condițiile prezentului regulament se vor planta, in interiorul aceleiași

parcele, sau in spațiul public adiacent, minimum 3 aburi.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

14. ÎMPREJMUIRI

Se admit următoarele tipuri de împrejurări:

- a) împrejurări opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejurări transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de baza.

Se recomanda folosirea modelelor de împrejurări din planșa de profile drumuri.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de baza.

16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de baza.

TE Zona pentru echipamente tehnico - edilitare.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizata de terenuri destinate echipamentelor tehnico edilitare.

Pe planșa de Reglementări Urbanistice – zona este marcata cu culoarea „orange”.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni aferente echipării tehnico – edilitare.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu sunt.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natura sa producă poluare fonica sau chimica, cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei.

Sunt interzise lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se vor respecta prevederile Articolului 9, *Parcelarea*.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Se vor respecta retragerile minime impuse in planșa de profile de drumuri conform categoriei drumului (Drum National, Drum Județean, Drum comunal).

Se vor respecta prevederile Articolului 6, *Amplasarea fata de aliniament*.

6. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta distantele minime obligatorii conform Codului Civil si distantele minime necesare intervențiilor in caz de incendiu.

Se recomanda ca distanta dintre clădire si limitele proprietății sa nu depășească pe orizontala jumătate din înălțimea clădirii.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Se recomanda ca distanta pe orizontala intre doua clădiri sa nu fie mai mica decât jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte.

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii.

8. CIRCULAȚII SI ACCESE

Se vor respecta prevederile Parții a II-a , **Articolului 7** Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, *Accese carosabile*.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicata si actualizata. In situațiile in care se prevăd funcțiuni diferite in interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor in parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISA A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de P+1.

Se admite un nivel subsol (demisol), doar daca terenul permite astfel de lucrări în baza studiilor hidrogeotehnice.

Înălțimea maxima admisa a clădirilor nu va depăși 7m.

Fac excepție coșurile de fum, antenele si alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

11.ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factura moderna si va respecta caracterul programului.

12.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de baza.

Se vor respecta prevederile Articolului 8 Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitara.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, etc.).

13.SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se vor asigura perdele vegetale de protecție pe limitele orientate spre zone rezidențiale.

Parcagele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

14.ÎMPREJMUIRI

Se admit următoarele tipuri de împrejurimi:

- a) împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor si/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de baza.

Înălțimea maxima a împrejurimilor nu va depăși 2m.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15.PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENURILOR (POT)

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de baza.

16.COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR (CUT)

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de baza.

Partea V PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

Articolul 11 Reglementari pentru extravilanul comunei DOBRA.

TA – Terenuri agricole

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege: construcții, care, prin natura lor, pot genera efecte poluante factorilor de mediu, construcțiile care, prin natura lor, nu se pot amplasa în intravilan, adăposturile pentru animale, construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarea țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.

(2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

(3) Pentru construcțiile și amenajările de la alin. (1) nu se vor constitui trupuri ale localității.

(4) Introducerea de terenuri agricole în intravilan, altele decât cele introduse prin PUG se va face numai pentru se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

(5) Pentru siturile arheologice situate în extravilan și evidențiate în Registrul Arheologic National se va solicita un studiu arheologic de la C.N.M.C.D, care va determina suprafața sitului, cu coordonate STEREO 70, precum și datele de interes referitoare la acesta.

(6) În zona sitului arheologic sunt permise doar culturi agricole care nu depășesc adâncimea de săpare a pământului de 25 – 30 cm și nu necesită deplasarea cu utilaj greu, amenajări de semnalizare și punere în valoare a monumentului, cercetarea arheologică;

(7) În zona siturilor arheologice sunt interzise orice tip de activități care implică construirea de clădiri sau anexe.

(8) Se va institui interdicție temporară de construire în zona indicată a sitului arheologic până la cercetarea exhaustivă a zonei.

TF – Terenuri forestiere

Conform codului silvic.

TH – Terenuri aflate permanent sub ape.

Conform Legii 107 / 1996 actualizate.

TC – Terenuri ocupate de cai de comunicații

Conform legislației în vigoare. Realizarea căilor de comunicație reprezintă obiective de utilitate publică.

TN – Terenuri neproductive

Conform legislației în vigoare și a prevederilor prezentului regulament privind zonele și subzonele funcționale precum și a Unităților Teritoriale de Referință.

TS – Terenuri cu destinație specială

Conform Ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

Partea VI PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR 1. ZONELE CENTRALE ALE SATELOR DOBRA ȘI MĂRCEȘTI

Pentru zonele funcționale din UTR 1 se vor respecta reglementările detaliate mai jos.

Pentru schimbarea destinației terenurilor sau modificarea indicatorilor urbanistici se va întocmi obligatoriu un Plan Urbanistic Zonal.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate medie (preponderent locuințe unifamiliale) și instituții și servicii de interes general (școli, case culturale etc.)

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale unifamiliale, funcțiuni administrative, funcțiuni financiar – bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni sportive, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Servicii aferente funcțiunii de locuire, prestate în special de proprietari cu următoarele condiții:

- Suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;
- Să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- Activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- Să se asigure 1 – 2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatori ocazionali;

Se admit intervenții asupra clădirilor de locuințe existente pe parcele doar cu respectarea indicatorilor urbanistici din prezentul regulament.

Fac excepție de la alineatul de mai sus intervențiile ce se încadrează în prescripțiile unui Plan Urbanistic Zonal aprobat.

Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Pentru instituțiile de învățământ se admit clădiri de cazare în sistem internat.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele de la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME ȘI DIMENSIUNI)

Se vor respecta prevederile Articolului 9, *Parcelarea*.

Pentru parcelările existente, dacă nu se pot respecta prevederile Articolului 9, *Parcelarea*, se va întocmi obligatoriu un Plan Urbanistic de Detaliu, pentru stabilirea amplasamentului clădirii în cadrul parcelei și în relație cu parcelele învecinate. PUD nu va putea modifica indicatorii urbanistici (POT și CUT) și de asemenea nu va putea schimba destinația zonei.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

Se vor respecta retragerile minime impuse în planșa de profile de drumuri conform categoriei drumului (Drum Național, Drum Județean, Drum comunal).

Clădirile se vor alinia conform schemelor din Partea VIIANEXA 1.

În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente.

Se vor respecta prevederile Articolului 6, *Amplasarea față de aliniament*.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR IN INTERIORUL PARCELEI

Pentru fiecare tip de mod de construire se vor respecta retragerile impuse in Partea VIIANEXA 1.

Daca constructia ce urmeaza a fi edificata nu poate fi inscrisa in parcela conform anexelor se va intocmi obligatoriu un Plan Urbanistic de Detaliu, pentru stabilirea amplasarii cladirii pe parcela si in relatie cu parcelele invecinate.

PUD nu va putea modifica indicatorii urbanistici (POT si CUT) si de asemenea nu va putea schimba destinatia zonei.

Pentru zonele de institutii si servicii se vor respecta distantele minime obligatorii conform Codului Civil si distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu.

Pentru zonele de institutii si servicii se recomanda ca distanta dintre clădire si limitele proprietății sa nu depășească pe orizontala jumătate din înălțimea clădirii.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Se recomanda ca distanta pe orizontala dintre doua clădiri pe aceeași parcela va fi egala cu jumătate din înălțimea celei mai înalte.

8. CIRCULAȚII SI ACCESE

Se vor respecta prevederile Parții a II-a , **Articolului 7** Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, *Accese carosabile*.

Pentru accesele pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicata si actualizata. In situatiile in care se prevăd funcțiuni diferite in interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor in parte.

10.ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISA A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de P+1 pentru locuințe si P+1+M pentru institutii si servicii.

Se admite un nivel subsol (demisol), doar daca terenul permite astfel de lucrări in baza studiilor hidrogeotehnice.

Înălțimea maxima admisa a clădirilor nu va depăși 7m.

11.ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

Sunt interzise culorile stridente la fațade și învelitori (se va folosi o paletă de culori neutre gri, maro, etc.).

12.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se vor respecta prevederile Articolului 8 Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, etc.).

13.SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

Pentru instituții și servicii se vor asigura spații plantate publice (conform HG 525/1996, anexa 6).

Parcările la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

14.ÎMPREJMUIRI

Se admit următoarele tipuri de împrejmuiri:

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

d) 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.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor nu va depăși 1,80 m.

La aliniament se recomandă folosirea tipurilor de împrejmuiri din planșa de profile de drumuri.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15.PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Pentru locuințe se admite un POT maxim de **50%**.

Pentru instituții și servicii se acceptă POT maxim de **60%**.

16.COEFIICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Pentru locuințe admite un CUT maxim de 1,2.
Pentru instituții și servicii se admite CUT maxim de 1,8.

UTR 2. ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTULUI ISTORIC BISERICA CONSTANTIN SI ELENA, SAT DOBRA

Pentru toate zonele funcționale din UTR 2 se vor elibera certificate de urbanism conform reglementarilor din UTR 2.

Pentru schimbarea destinației terenurilor sau modificarea indicatorilor urbanistici se va întocmi obligatoriu un Plan Urbanistic Zonal.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona de protecție delimitată pe limite cadastrale conf. **Planșei de Reglementari Urbanistice**. Ea cuprinde aproximativ teritoriul vechii curți boierești ridicate de Matei Lupoianu între Pâslari și Lupoiana, din a doua jumătate a sec. al XVIII-lea și clădirile ridicate la sfârșitul sec. XIX și începutul sec. XX.

Atitudinea generală față de monument:

Sunt permise activități de consolidare, restaurare a bisericii și amenajare a incintei, în condițiile Legii 422/2001. Se vor interzice înhumările la distanță mai mică de 20 m față de biserica monument istoric.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuire și anexele locuinței, mici activități meșteșugărești și comerciale, spații plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție, circulație carosabilă și pietonală, rețele edilitare;

2. CONDIȚIONARE LA AUTORIZARE

- descărcare de sarcină arheologică;
- aviz D. J. C. Dâmbovița;

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, ateliere, depozite de orice tip și dimensiune, construcții provizorii de tip chioșc;

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME ȘI DIMENSIUNI)

Se interzice divizarea parcelelor.

Se vor respecta prevederile Articolului 9, *Parcelarea*.

Pentru parcelarele existente, dacă nu se pot respecta prevederile Articolului 9, *Parcelarea*, se va întocmi obligatoriu un Plan Urbanistic de Detaliu, pentru stabilirea amplasamentului clădirii în cadrul parcelei și în relație cu parcelele învecinate. PUD nu va putea modifica indicatorii urbanistici (POT și CUT) și de asemenea nu va putea schimba destinația zonei.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

Se vor respecta retragerile minime impuse în planșa de profile drumuri conform categoriei drumului (Drum National, Drum Județean, Drum comunal).

În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente cu condiția respectării retragerii față de drum, conform alineatului de mai sus.

Se vor respecta prevederile Articolului 6, *Amplasarea față de aliniament*.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎN INTERIORUL PARCELEI

Pentru fiecare tip de mod de construire se vor respecta retragerile impuse în Partea VIIANEXA 1

Dacă construcția ce urmează a fi edificată nu poate fi înscrisă în parcelă conform anexelor se va întocmi obligatoriu un Plan Urbanistic de Detaliu, pentru stabilirea amplasării clădirii pe parcelă și în relație cu parcelele învecinate.

PUD nu va putea modifica indicatorii urbanistici (POT și CUT) și de asemenea nu va putea schimba destinația zonei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE PARCELA

Se recomandă ca distanța pe orizontală dintre două clădiri pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile Parții a II-a , **Articolului 7** Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, *Accese carosabile*.

Pentru accesele pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicata si actualizata. In situațiile in care se prevăd funcțiuni diferite in interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor in parte.

10.ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISA A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de P+1.

Înălțimea la cornișa va fi de maxim 5m iar înălțimea la coama va fi de maxim 7m.

11.ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- acoperișurile vor fi executate in 4 ape;
- se recomanda modulele volumetrice de 8m x 15m;
- învelitorile vor fi din țigle ceramice (olane), tabla plana zincata (culoare gri mat);
- se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie; tâmplăria se va executa exclusiv din lemn sau lemn stratificat;
- se recomandă volumetria caracteristică zonei: raportul plin – gol specific (a se vedea si repertoriul de modele din studiul istoric);
- se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor in alb;

12.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

Se vor respecta prevederile Articolului 8 Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitara.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, etc.).

13.SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se va încuraja păstrarea caracterului "verde", de grădini, pajiști și culturi agricole; se va limita extinderea zonei de locuințe în acest spațiu.

Se vor asigura spatii plantate publice (conform HG 525/1996, anexa 6).

14.ÎMPREJMUIRI

Aspectul împrejmuirilor se va supune acelorăși exigente ca si în cazul aspectului exterior al construcției.

Înălțimea maxima a împrejmuirilor nu va depăși 1,80 m.

La aliniament se recomanda folosirea tipurilor de împrejurimi din planșa de profile de drumuri.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15.PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de **30%**.

16.COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de **0,6**.

UTR 3. ZONA CU ARHITECTURA TRADIȚIONALĂ, SAT MĂRCEȘTI

Pentru toate zonele funcționale din UTR 3 se vor elibera certificate de urbanism conform reglementarilor din UTR 3.

Pentru zonele ce necesita elaborare de PUZ (zonele marcate ca atare pe planșele de Reglementari Urbanistice si UTR), PUZ se va întocmi obligatoriu pe toata insula delimitata în partea desenata.

Pentru schimbarea destinației terenurilor sau modificarea indicatorilor urbanistici se va întocmi obligatoriu un Plan Urbanistic Zonal.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Satul nu are monumente istorice clasate, dar păstrează, în special pe partea sa de vest, o zonă în care atât trama stradală – de formă inelară (specifică așezării "pe neamuri"), parcellarul – îndesit spre stradă și rarefiat spre centrul "ocoalelor", cât și fondul construit cu exemplare păstrate ce sunt specifice satului, pot alcătui o zonă definită ca având valoare ambientală și arhitectură tradițională.

Atitudinea generală: conservare - se vor limita la maxim construcțiile noi și se vor încuraja reparațiile și lucrările de consolidare, restaurare, întreținere a clădirilor și spațiilor existente, cu materiale și în tehnici tradiționale.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuire și anexele locuinței, mici activități meșteșugărești și comerciale, spații plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție, circulație carosabilă și pietonală, rețele edilitare;

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu sunt.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, ateliere, depozite de orice tip și dimensiune, construcții provizorii de tip chioșc;

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME ȘI DIMENSIUNI)

Pentru păstrarea caracterului zonei, se interzice modificarea compoziției urbanistice existente, prin comasări de loturi sau subdivizări, spații de parcare ample.

Se vor respecta prevederile Articolului 9, *Parcelarea*.

Pentru parcelarele existente, dacă nu se pot respecta prevederile Articolului 9, *Parcelarea*, se va întocmi obligatoriu un Plan Urbanistic de Detaliu, pentru stabilirea amplasamentului clădirii în cadrul parcelei și în relație cu parcelele învecinate. PUD nu va putea modifica indicatorii urbanistici (POT și CUT) și de asemenea nu va putea schimba destinația zonei.

5. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Se vor respecta retragerile minime impuse în planșa de profile de drumuri conform categoriei drumului (Drum Național, Drum Județean, Drum comunal).

În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente cu condiția respectării retragerii față de drum, conform alineatului de mai sus.

Se vor respecta prevederile Articolului 6, *Amplasarea fata de aliniament*.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎN INTERIORUL PARCELEI

Pentru fiecare tip de mod de construire se vor respecta retragerile impuse în Partea VIIANEXA 1.

Dacă construcția ce urmează a fi edificată nu poate fi înscrisă în parcela conform anexelor se va întocmi obligatoriu un Plan Urbanistic de Detaliu, pentru stabilirea amplasării clădirii pe parcela și în relație cu parcelele învecinate.

PUD nu va putea modifica indicatorii urbanistici (POT și CUT) și de asemenea nu va putea schimba destinația zonei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Se recomandă ca distanța pe orizontală dintre două clădiri pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte.

8. CIRCULAȚII SI ACCESE

Se vor respecta prevederile Parții a II-a , **Articolului 7** Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, *Accese carosabile*.

Pentru accesele pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicata si actualizata. In situațiile in care se prevăd funcțiuni diferite in interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor in parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISA A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de P+M.

Se admite construirea de subsoluri tip beci cu o suprafața de maxim 40mp daca terenul permite.

Înălțimea la cornișa va fi de maxim 4m iar înălțimea la coama va fi de maxim 6m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- acoperișurile vor fi executate in 4 ape;
- se admit foișoare cu fronton (acoperire în două ape la foișor); decorul frontonului va fi cu lemn traforat, conform specificului zonei.
- se recomanda modulele volumetrice de 8m x 15m;
- se recomandă volumetria caracteristică zonei, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele din studiul istoric).
- invelitoare: tablă de zinc sau țiglă ceramică (olane). Este interzisă utilizarea tablei profilate, a azbocimentului sau a țiglei bituminoase. Sunt interzise învelitorile în culori atipice: albastru, verde, roșu intens.
- se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb.
- Se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie; se va utiliza tâmplăria din lemn sau lemn stratificat;
- vor fi protejate / restaurate toate elementele de patrimoniu minor: fântâni, troițe, cruci de piatră.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

Se vor respecta prevederile Articolului 8 Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitara.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, etc.).

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se va încuraja păstrarea caracterului "verde", de grădini, curți înierbate (fără spații dalate sau betonate);

Se vor asigura spații plantate publice (conform HG 525/1996, anexa 6).

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile vor fi din lemn, semitransparente, cu înălțime maximă 1,20 m.

Se recomandă folosirea împrejmuirilor reprezentate în planșa 6 „Modele Împrejmuiri”.

Se interzice folosirea materialelor plastice, a betonului sau a tablei la împrejmuiri.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 30%.

16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 0,6.

UTR 4. ZONA LOTIZARE “CĂMINE” SAT MĂRCEȘTI

Pentru zonele funcționale din UTR 4 se vor respecta reglementările detaliate mai jos.

Pentru schimbarea destinației terenurilor sau modificarea indicatorilor urbanistici se va întocmi obligatoriu un Plan Urbanistic Zonal.

SECȚIUNEA 5. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de o lotizare ordonată specifică construirii de locuințe în regim izolat.

SECȚIUNEA 6. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

17. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale unifamiliale, funcțiuni financiar – bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni sportive, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

18. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Servicii aferente funcțiunii de locuire, prestate în special de proprietari cu următoarele condiții:

- Suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;

- Sa nu producă poluare fonica, chimica sau vizuala;
- Activitatea sa se desfășoare numai in interiorul clădirii;
- Sa se asigure 1 – 2 locuri de parcare in interiorul parcelei pentru vizitatori ocazionali;

Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

19.UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele de la punctul 1 si punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 7. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

20.CARACTERISTICILE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME SI DIMENSIUNI)

Se vor respecta prevederile Articolului 9, *Parcelarea*.

Pentru parcelarele existente, daca nu se pot respecta prevederile Articolului 9, *Parcelarea*, se va intocmi obligatoriu un Plan Urbanistic de Detaliu, pentru stabilirea amplasamentului cladirii in cadrul parcelei si in relatie cu parcelele invecinate. PUD nu va putea modifica indicatorii urbanistici (POT si CUT) si de asemenea nu va putea schimba destinatia zonei.

21.AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Se vor respecta retragerile minime impuse in planșa de profile de drumuri conform categoriei drumului (Drum National, Drum Județean, Drum comunal).

Cladirile se vor alinia conform schemelor din Partea VIIANEXA 1.

In cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente.

Se vor respecta prevederile Articolului 6, *Amplasarea fata de aliniament*.

22.AMPLASAREA CLĂDIRILOR IN INTERIORUL PARCELEI

Pentru fiecare tip de mod de construire se vor respecta retragerile impuse in Partea VIIANEXA 1.

Daca constructia ce urmeaza a fi edificata nu poate fi inscrisa in parcela conform anexelor se va intocmi obligatoriu un Plan Urbanistic de Detaliu, pentru stabilirea amplasarii cladirii pe parcela si in relatie cu parcelele invecinate.

PUD nu va putea modifica indicatorii urbanistici (POT si CUT) si de asemenea nu va putea schimba destinatia zonei.

23.AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Se recomanda ca distanta pe orizontala dintre doua clădiri pe aceeași parcelă va fi egala cu jumătate din înălțimea celei mai înalte.

24.CIRCULAȚII SI ACCESE

Se vor respecta prevederile Parții a II-a , **Articolului 7** Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, *Accese carosabile*.

Pentru accesele pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

25.STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicata si actualizata. In situațiile in care se prevăd funcțiuni diferite in interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor in parte.

26.ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISA A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de P+1.

Se admite un nivel subsol (demisol), doar daca terenul permite astfel de lucrări in baza studiilor hidrogeotehnice.

Înălțimea maxima admisa a clădirilor nu va depăși 7m.

27.ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora si nu depreciază aspectul general al zonei.

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

Sunt interzise culorile stridente la fațade si invelitori (se va folosi o paleta de culori neutre gri, maro. etc.).

28.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

Se vor respecta prevederile Articolului 8 Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitara.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, etc.).

29.SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spatii verzi si plantate, în funcție de tipul de locuire,

dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

Pentru servicii se vor asigura spații plantate publice (conform HG 525/1996, anexa 6).

Parcările la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

30. ÎMPREJMUIRI

Se admit următoarele tipuri de împrejmuiri:

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

f) 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 exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor nu va depăși 1,80 m.

La aliniament se recomandă folosirea tipurilor de împrejmuiri din planșa de profile de drumuri.

SECȚIUNEA 8. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

31. PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de **30%**.

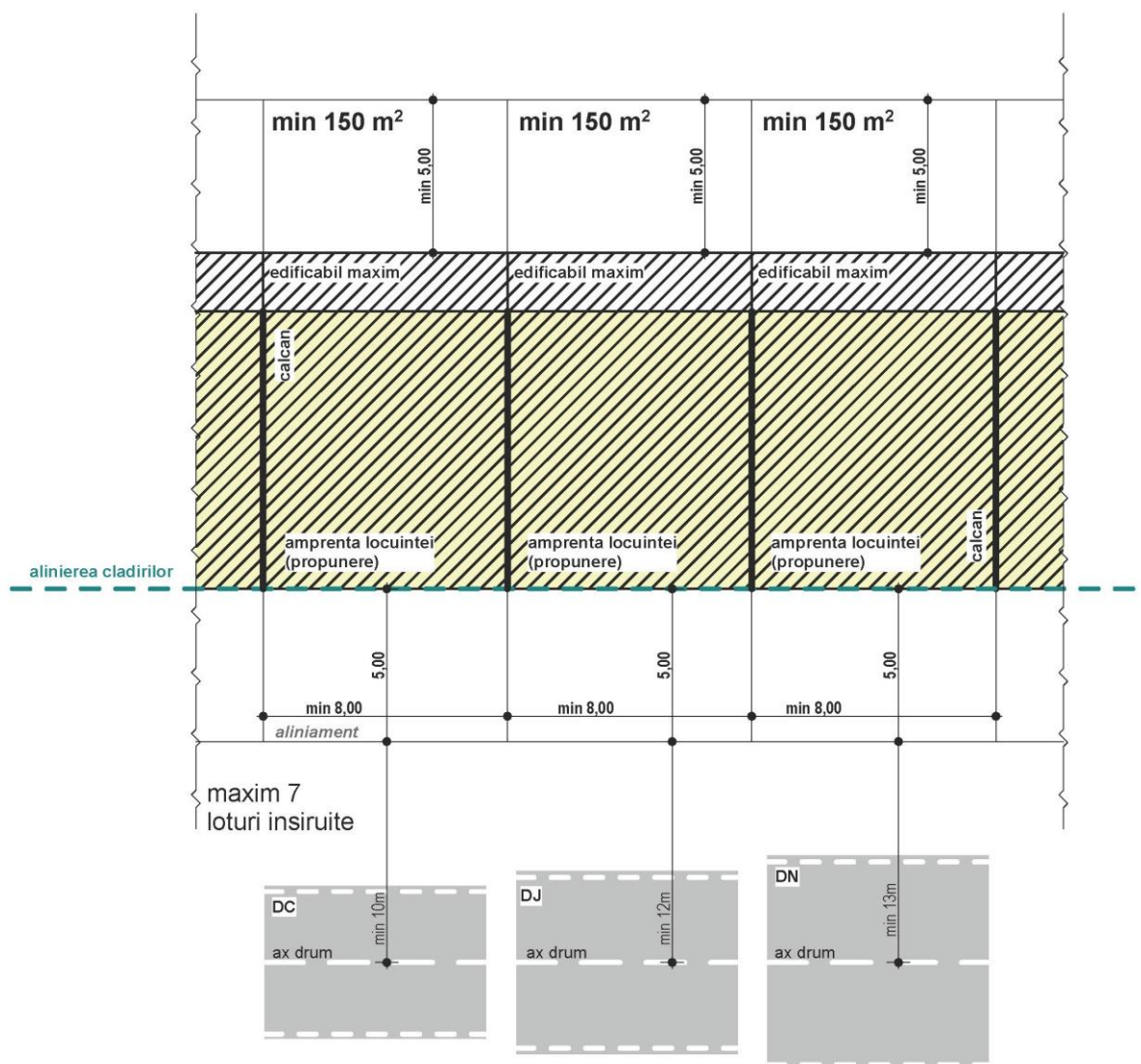
32. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de **1,6**.

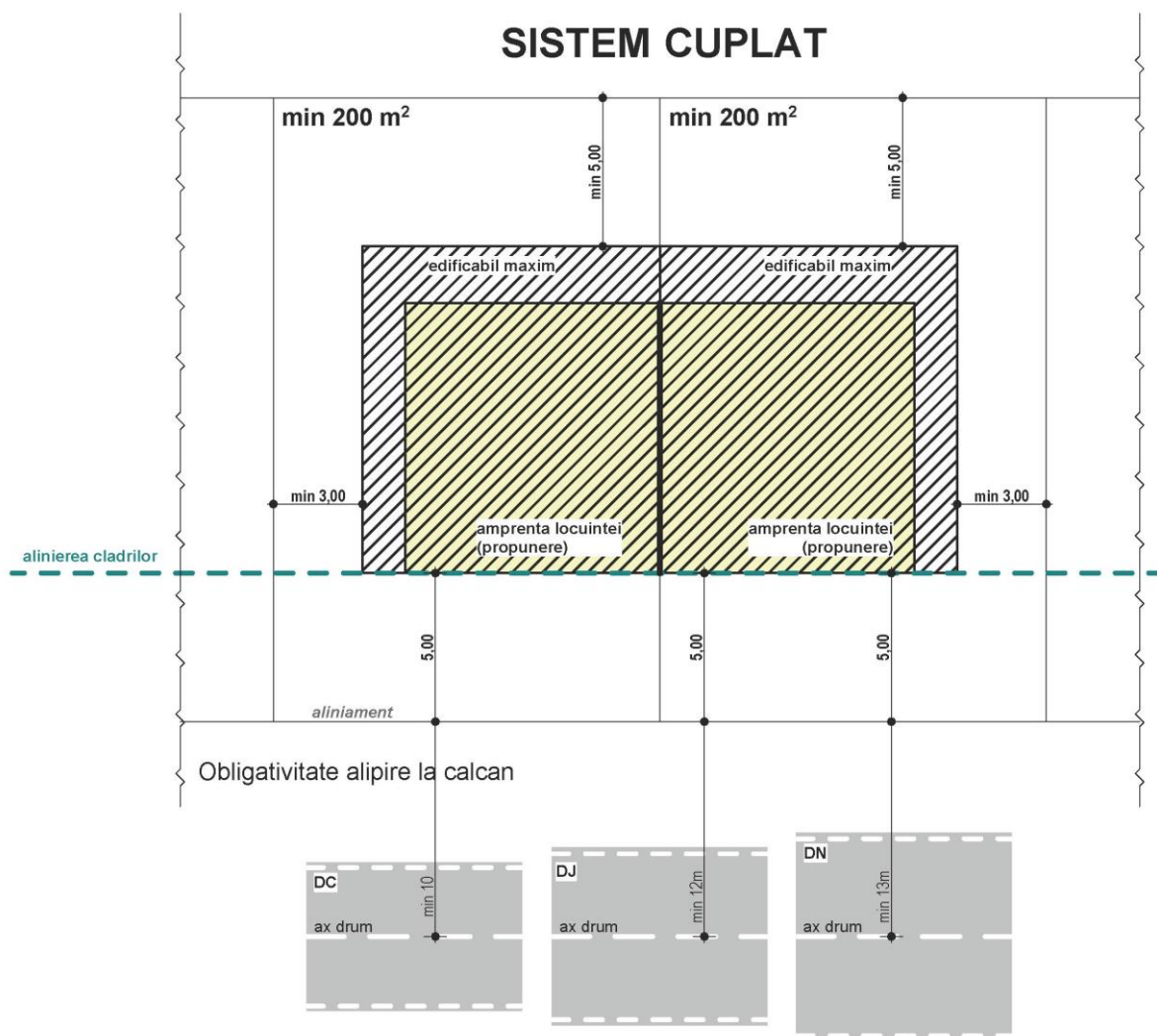
Partea VII ANEXE

ANEXA 1. SCHEMA DE AMPLASARE IN INTERIORUL PARCELEI (PENTRU CONSTRUCTII DE LOCUINTE)

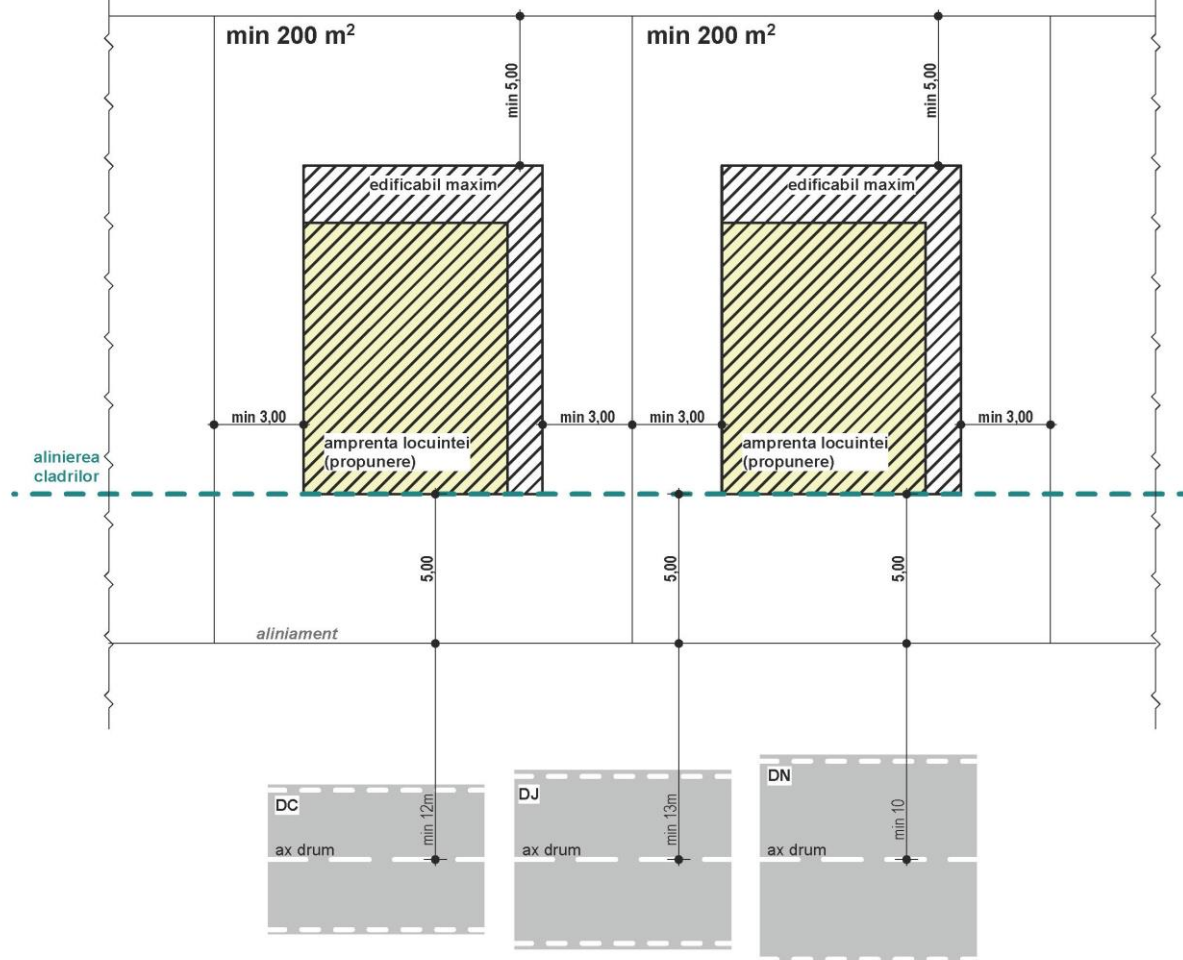
SISTEM INSIRUIT



SISTEM CUPLAT



SISTEM IZOLAT



Întocmit
M. urb. Alexandru DOBRA