

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL
și
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**Comuna DRAGOMIRESTI,
judet Dâmbovita**

**REGULAMENT LOCAL
DE URBANISM**

Volumul II

Proiect nr. : 2492/21.03.2013

Beneficiari:

**JUDETUL DÂMBOVITA prin Consiliul Judetean Dâmbovita &
COMUNA DRAGOMIRESTI prin Consiliul Local al Comunei Dragomiresti**

Proiectant: S.C. AMBIENT URBAN S.R.L.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC GENERAL – COMUNA DRAGOMIRESTI, JUDEȚUL DIMBOVITA – ACTUALIZARE 2013 –

Denumirea lucrării:

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM COMUNA DRAGOMIRESTI

Beneficiar: **JUDETUL DAMBOVITA PRIN CONSILIUL JUDETEAN DAMBOVITA
COMUNA DRAGOMIRESTI PRIN CONSILIUL LOCAL DRAGOMIRESTI**

A. PIESE SCRISE:

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare a regulamentului de urbanism aferent PUG

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND OCUPAREA TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Zone și subzone funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

12. Conținutul regulamentului
 - 12.1 ZC - zona centrală
 - 12.2 IS - zona pentru instituții și servicii de interes general
 - 12.3 L - zona de locuințe
 - 12.4 I - zona pentru unități industriale și depozite
 - A - zona pentru unități agricole
 - 12.5 SP - zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement
 - 12.6 GC - zona gospodărie comunală
 - 12.7 TE - zona pentru echipare tehnico-edilitară
 - 12.8 C - zona căi de comunicație

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

13. Conținutul regulamentului
 - 13.1 UTR nr. 1 – Zona centrală a satului de reședință „**DRAGOMIRESTI**”
 - 13.2 UTR nr. 2 – Zona rezidențială a satului de reședință „**DRAGOMIRESTI**”
 - 13.3 UTR nr. 3 – Zona rezidențială a satului „**DECIDENI**”
 - 13.4 UTR nr. 4 – Zona rezidențială a satului „**GEANGOESTI**”
 - 13.5 UTR nr. 5 – Zona rezidențială a satului „**RANCACIOV**”
 - 13.6 UTR nr. 6 – Zona rezidențială a satului „**MOGOSESTI**”
 - 13.7 UTR nr. 7 – Zona rezidențială a satului „**UNGURENI**”
 - 13.8 UTR nr. 8 – Trupuri izolate in intravilan

VI. GESTIONAREA PUG ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. - ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT REACTUALIZĂRII PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI VALEA LUNGĂ, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

1.1. Regulamentul Local de Urbanism (**RLU**) aferent reactualizării Planului Urbanistic General (**PUG**) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul intravilan al localităților componente studiate, aparținând comunei DRAGOMIREȘTI.

1.2. Planul Urbanistic General al comunei DRAGOMIREȘTI a fost elaborat în anul 2002 și a fost aprobat prin Hotărâre de către Consiliul Local al comunei DRAGOMIREȘTI.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG, **constituie act de autoritate al administrației publice locale**, instituit ca urmare a avizării conform legii și a aprobării sale de către CLCD (Consiliul Local al comunei DRAGOMIREȘTI) în anul 2002.

1.4. Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru părți sau funcțiuni importante ale satelor componente ale comunei DRAGOMIREȘTI, se schimbă concepția care a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat și implicit a RLU aferent, este necesară actualizarea PUG.

1.5. Introducerea unor modificări ale Regulamentului Local de Urbanism aprobat se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Orice PUZ sau PUD care **modifică** prevederile stabilite prin **prezentul regulament** va conține și piesele desenate modificatoare ale UTR, cât și un capitol distinct în regulamentul aferent, piesa scrisă conținând toate reglementările noi care le modifică pe cele inițiale.

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

Hotărârea de aprobare a PUZ sau PUD a Consiliului Local al comunei DRAGOMIREȘTI va descrie în mod explicit modificările aduse documentației de urbanism (PUG) aprobate inițial.

2. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

2.1. La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism pentru satele DRAGOMIREȘTI, DECINDENI, GEANGOESTI, RANCACIOV, MOGOSEȘTI, UNGURENI stau :

2.1.1. Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (actualizată, completată și republicată) ;

2.1.2. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare (Legea 289/2006, Ordonanța de urgență a Guvernului României nr. 18/2007 și Ordonanța de urgență a Guvernului României nr. 27/2008 aprobată prin Legea 168/2008);

2.1.3. H.G. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

2.1.4. H.G. nr. 789 / 1997 privind modificarea și completarea RGU ;

2.1.5. Toată legislația menționată la "**Baza legală**" din cap.2 al " Ghidului cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 (completată cu toate actele normative de reglementare aparute ulterior în legislația complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului) ;

2.1.5. GHIDUL privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic General (COMUNE - Volumul 2 - Regulament local de urbanism) aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 13/N/10.03.1999 ;

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

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

3.1. R.L.U. aferent PUG aprobat, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan (trupurile de baza al satelor comunei DRAGOMIRESTI), cât si in trupurile cuprinse în intravilan, dar izolate, situate pe teritoriul administrativ al comunei.

Potrivit TEMEI DE PROIECTARE privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism aferente refacerii P.U.G. - urilor aprobate, prezenta documentatie nu cuprinde CAP. V - " Prevederi privind modul de ocupare a terenurilor din extravilan ", capitol cuprins in Ordinul MLPAT Nr. 13/N/10.03.1999.

Teritoriul intravilan al comunei DRAGOMIRESTI studiat în cadrul reactualizării PUG este compus din :

3.1.1. Trupul de baza al satului DRAGOMIRESTI - resedință de comună;

3.1.2. Trupul de baza al satului DECINDENI ;

3.1.3. Trupul de baza al satului GEANGOESTI ;

3.1.4. Trupul de baza al satului RANCACIOV ;

3.1.5. Trupul de baza al satului MOGOSESTI ;

3.1.6. Trupul de baza al satului UNGURENI;

3.1.7. Trupuri izolate în teritoriul administrativ al comunei cu funcțiune de locuințe si funcțiuni complementare, tehnico-edilitare, mică industrie, gospodărie comunală sau alte folosinte: dotari industrie extractiva, rezervoare înmagazinare apă potabilă, front de captare, stație de epurare, salubritate, ferme, deponii de deșeuri menajere, etc.

3.2. Teritoriul intravilan al satelor comunei DRAGOMIRESTI, aprobat conform legii si figurat in plansele de « Reglementari Urbanistice – Zonificare » si documentatiei RLU aferent refacerii PUG pentru comuna DRAGOMIRESTI va fi marcat pe teren prin borne potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996, prin grija administrației publice locale.

3.3. Zonificarea functionala a satelor comunei DRAGOMIRESTI studiate în cadrul refacerii PUG s-a stabilit în funcție de categoriile de activități pe care le cuprind localitățile, de tradiție si de nevoile sale de dezvoltare. Zonificarea funcțională din planșe-reglementări este conforma cu prevederile **art.14** din RGU si cu prevederile Ordinului MLPAT 13/N/10.03.1999.

Pe baza acestei zonificări s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională.

3.4. Teritoriul intravilan al satelor DRAGOMIRESTI, DECINDENI, GEANGOESTI, RANCACIOV, MOGOSESTI, UNGURENI s-a impartit in 8 (opt) unități teritoriale de referință, ținând seama de :

I. Limite fizice existente în teren (limite de proprietate, străzi importante, elemente naturale importante), astfel încît să se deceleze cu ușurință zonele pentru care se elaborează PUZ cu Regulament aferent ;

II. Funcțiunea predominantă a zonei ;

III. Caracteristici comune care să conducă la reguli comune pentru cea mai mare parte din suprafață ;

Unitatea Teritoriala de Referinta (UTR) este o reprezentare conventionala cuprinzând o zonă a teritoriului localității delimitată, de regulă, de elemente naturale,

având o funcțiune predominanta, caracteristici morfologice unitare si ridică probleme specifice de gestiune urbană.

Desi unele UTR-uri (unități teritoriale de referință) au suprafețe relativ mari, există suficiente elemente naturale si antropice sau create de om în decursul timpului care să permită delimitarea și implicit studiul de detaliu pe suprafete mai mici în cadrul Planurilor Urbanistice Zonale sau a Planurilor Urbanistice de Detaliu.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITATILOR COMPONENTE ALE COMUNEI DRAGOMIRESTI

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

4.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor **art. 3** din Regulamentul General de Urbanism, precum si altor prevederi legale din domeniul urbanismului și amenajării teritoriului și din domenii conexe, specifice, ce vor apare pe parcursul viabilitatii documentatiei;

4.2. Schimbarea destinatiei terenurilor agricole din intravilan in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile **art. 4.** din Regulamentul General de Urbanism si a altor prevederi legale ce vor aparea ulterior elaborarii documentatiei ; destinatia acestor terenuri este prezentata in plansa "PLAN PROPUNERI REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE".

4.3. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile cu destinatie forestiera din extravilanul si intravilanul localitatii se supune prevederilor **art. 5** din Regulamentul General de Urbanism, a prevederilor planurilor amenajamentelor silvice si altor reglementari legale ce vor apare ulterior ;

4.4. Autorizarea executarii constructiilor de orice fel în albia minoră, majoră si în zona de protectie a raului Dambovita si precum și a celorlalti afluenti mai mici (torenti) se realizează în condițiile respectării prevederilor **art. 7.** din RGU si a altor prevederi legale specifice domeniului, existente (Legea apelor nr.107/ 1997, Ordinul Ministerului Pădurilor, Apelor si Mediului nr. 277 / 1997 și care pot apărea ulterior elaborării documentației de refacere a Planului Urbanistic General);

4.5. Autorizarea executarii constructiilor si amenajărilor pe terenurile care cuprind valori de patrimoniu cultural construit :

a. Zone de protectie a monumentelor istorice izolate (monumente de arhitectura, monumente de arta plastica, rezervații arheologice) stabilită la 200 m conform prevederilor Legii 422/2001, a listei monumentelor istorice (LMI) aprobată prin Ordinul nr.2314/8 iulie 2004 al Ministrului Culturii și Cultelor și publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, an 172 (XVI), Nr. 646 bis din 16 iulie 2004. a Ordinului comun al Ministerului Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului si Ministerului Culturii nr. 589/D din 09.01.1992, incluse și pe Lista monumentelor istorice aprobata de catre CNMASI în decembrie 1991; (vezi ANEXA 1 la RLU)

4.5.1. Autorizarea oricarui tip de interventie la o constructie declarată monument istoric si înscrisă pe lista monumentelor istorice aprobată (ANEXA 1 la RLU), de la **art.4.7.a.** se face dupa obtinerea avizului CNMI si a Directiei Monumentelor Istorice din Ministerul Culturii, pe baza referatelor întocmite de Inspectoratul Județean pentru Cultură Dâmbovita și a

documentațiilor de descărcare de sarcină istorică și/sau arheologică, în situația în care se identifică situri arheologice cu ocazia executării lucrărilor.

4.5.2. Autorizarea oricărei construcții și amenajări în imediata vecinătate a unui monument istoric (incinta monumentului delimitată topografic) înscris pe lista monumentelor aprobată, se face în condițiile de la punctul **4.7.1.**

4.5.3. Autorizarea oricărei construcții și amenajări în zona de protecție a monumentului (rază de 200 m măsurată în plan, de la limita parcelei delimitată topografic a monumentului), până la elaborarea și aprobarea studiilor specifice (PUZ cu regulament aferent avizat și aprobat) se va face cu avizul Direcției Monumentelor Istorice prin intermediul Inspectoratului Județean pentru Cultură și Oficiului Județean pentru Patrimoniul Cultural Național Dâmbovită (O.J.P.C.N.).

4.6. Autorizarea oricărei construcții și amenajări în vecinătatea sondelor abandonate și în producție dar și a conductelor de amestec aparținând OMV PETROM S.A.

Primăria va solicita prin Certificat de Urbanism, avizul OMV PETROM S.A. pentru orice lucrare de introducere teren în intravilan, eliberări de Autorizații de construire, avizări de PUZ, avizări de PUD, extinderi, modernizări de drumuri, etc, dar și vânzare cumpărare de terenuri amplasate în vecinătatea sondelor dar și a conductelor mai sus menționate.

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

5.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale previzibile se realizează în condițiile respectării prevederilor **art. 10** din RGU, zonele expuse la riscuri naturale fiind evidențiate în planșele nr. 2.1. -2.2.

Zonele expuse la riscuri naturale previzibile în sensul **art. 10** din RGU sunt :

5.1.1. Zona de locuit și funcțiunile complementare, din satele adiacente sau traversate de pâraiele și torenții ce brazdează întreg teritoriul, unde procesul de eroziune este accentuat, este un risc evident pentru zonele de locuit de pe ambele maluri, în special pentru anexele gospodărești și cele ale exploatarelor agricole din zona de locuit ;

5.1.2. Zona locuințelor și funcțiunilor complementare situate aproape de drumurile județene pe care se efectuează transporturi de lemne sau agregate cu mijloace auto de mare tonaj ;

5.2 În acest context s-a inițiat elaborarea unui studiu hidrogeotehnic pentru identificarea, cu maximă rigurozitate, a zonelor improprii pentru realizarea construcțiilor, a zonelor bune de construit cu amenajări și a soluțiilor tehnice recomandate în toate zonele de locuit în care locuințele, dotările și căile de comunicație sunt supuse riscurilor naturale.

Până la elaborarea documentațiilor specifice, urmate de PUZ cu Regulament aferent aprobat conform legii, la autorizarea construcțiilor se vor avea în vedere măsurile precizate prin prezentul regulament local de urbanism la emiterea autorizațiilor de construire: avize hidrogeotehnice, avize de la Agenția de Mediu, avize de la Inspectoratul Județean pentru Situații de Urgență ;

Utilizări permise :

În zonele expuse la riscuri naturale sunt permise construcții și amenajări de orice fel, ce au drept scop **limitarea riscurilor naturale** (lucrări hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, pentru scurgerea apelor pluviale, lucrări de consolidare a terenurilor cu tendințe de alunecare, sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase, lucrări de combatere a eroziunii de adâncime, lucrări de regularizare a cursurilor paraurilor și torenților, aparări și consolidări de maluri, etc.)

Utilizari permise cu conditii :

Orice fel de constructii si amenajari cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranța în exploatare, igiena si sănătatea oamenilor, pe terenuri macroporice, cu pânza freatică agresivă, neprecizate la **art.10** din RGU.

Se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate în **art. 10**, alin.2 din RGU, cu conditia **eliminării factorilor naturali de risc** prin lucrări specifice (exploatarea corecta a scurgerii apelor pluviale, consolidari ale terenului, lucrari pentru combaterea eroziunii malurilor paraurilor si torentilor adiacente), pentru combaterea tasărilor inegale provocate de trepidatii la trecerea vehiculelor grele), aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului, Inspectoratul Judetean pentru Situații de Urgență, administratorii drumurilor si alte organisme interesate, dupa caz.

Utilizari interzise :

Constructii si amenajari in zonele expuse la riscuri naturale mentionate la alin 2. **art 10** din RGU, precum si in alte zone in care nu sunt posibile, sau nu sunt admise, de catre autoritatile competente in protectia mediului, lucrarile de eliminare a factorilor de risc pentru constructii.

5.3.Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile situate in zone expuse **la riscuri tehnologice (antropice)**, precum si a celor situate in **zone de servitute** pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica (linia electrica de inalta tensiune care traverseaza zona de locuit a satelor), gaze naturale (în viitor), apă, canalizare, a căilor de comunicație rutieră și a altor lucrări de infrastructură, se realizează în condițiile respectării prevederilor **art. 11** din RGU.

Utilizari permise :

In zonele expuse la riscuri tehnologice si in zonele de servitute a echipamentelor tehnico-edilitare, evidentiata in plansele 2.1-2.2.-"Reglementari Urbanistice-Zonificare" din PUG sunt permise orice fel de constructii si amenajari care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice si limitarea efectelor acestora (lucrari de consolidare, lucrari de marcare si reperare, accese pentru interventie rapida in caz de incendii sau explozii, etc.).

Utilizari permise cu conditii :

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

Se vor respecta urmatoarele distantele minime de protectie a sistemelor de alimentare cu energie electrica (pentru evitarea riscurilor antropice):

a. LINII ELECTRICE AERIENE - DISTANTE MINIME PE VERTICALA (m)

TENSIUNEA MAXIMALA A LINIEI (KV)	1 - 20 KV	25 - 110 KV	220 KV	400 KV
Zona de locuit si industrie	7	7	8	8
Cai ferate neelectrificate	7.5	7.5	8,5	9,5
Drumuri nationale	7	7	8	9
Rauri, lacuri, canale	6	6	7	8
Cladiri locuite :				
- fata de orice parte a ei		4	5	7
- fata de antene		3	4	5
Cladiri nelocuite		3	4	6

b. LINII ELECTRICE AERIENE - DISTANTE MINIME PE ORIZONTALA (m)

TENSIUNEA MAXIMALA A LINIEI (KV)	1 - 20 KV	25 - 110 KV	220 KV	400 KV
Cladiri locuite	3	4	75	75
Cladiri nelocuite	3	3	75	75
Taluzuri, canale, lacuri, parauri	inaltimea celui mai inalt stalp			
Alte linii paralele in culoare inguste	2,5	4 - 5	10	15
Poduri in interiorul localitatilor	3	4	5	6
Traversare drum. judetean DJ ^x	7	7	10	10
Traversarea drum. com. DC ^x	5	5	7	7
Telecomunicatii in cablu(zone locuite)	25	50	5	-

^x - pana la talpa bombamentului sau marginea exterioara a santului

c. Zona de protectie a infrastructurii rutiere pe latimea de 100 m. masurata de la limita zonei cadastrale rutiere situata de o parte si de alta a unei autostrăzi ;

d. Unitățile agricole, generatoare de posibile accidente, poluare si disconfort pentru sănătatea publică, distanțe stabilite prin norme specifice, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației.

Utilizări interzise :

Toate tipurile de constructii amplasate in zonele de protectie stabilite prin alte norme, decat cele sanitare, in zonele cu servituti instituite pentru lucrarile cu caracter de utilitate publică generatoare de riscuri tehnologice (vecinătatea de depozite de combustibil si materiale explozive, linii electrice etc.)

5.4. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel, inclusiv a lucrarilor de utilitate publica pe terenurile pe care este instituita servitute de utilitate publică, se face în condițiile respectarii prevederilor **art. 16 /RGU** si cu **Legea nr.213 / 1998..**

Lucrarile de utilitate publica se executa pe terenuri aflate in proprietatea statului, a unitatii administrativ teritoriale (cf. ANEXA la Legea nr.213/1998), sau pe terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice, cu schimbarea functiunii, a serviciilor si afectarea valorii terenurilor, si necesita expropriu sau instituirea unor servituti de utilitate publică.

La **art.8.3.** din RLU sunt prezentate zonele de protectie a lucrarilor edilitare pe baza normelor sanitare din **HG 101/1997** si care genereaza servituti de utilitate publica.

5.4.1. Conform prevederilor Ordinului 196/2006 al A.N.R.M. referitor la sonde si conducte de amestec ce prevede insitutirea de culoare de protectie cu restrictie de construire, fiind interzise in zona de protectie efectuarea a oricaror lucrari de constructie si montaj, fie ele si cu caracter provizoriu, pe traseul conductelor administrate de OMV PETROM S.A., si/sau CONPET S.A. astfel incat se instituie zona de protectie la sonde cu raza de 50 m si 6 m la conductele de amestec de o parte si de alta a acesteia.

5.4.2. Pe baza Ordinului nr.536/1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea "Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei", se instituie urmatoarele zone de protectie sanitara fata de zona de locuit si functiunile complementare, in cazul in care prin Studiile de Impact nu s-au stabilit alte distante :

- Platforme sau locuri pentru depozitarea gunoierului de grajd, in functie de marimea unitatilor zootehnice deservite : distanta minima de protectie : 500 m ;

- Statie de epurare a apelor uzate menajere:distanta minima de protectie:300 m

- Cimitire : distanta minima de protectie pana la zona de locuit : minimum 50 m ;

- Autobaza aferenta serviciilor de salubritate : 200 m ;

- Târg de vite : 50 m ;

- Deseurile zootehnice, rezultate din amenajari în gospodării particulare (art.16 din O.MS. 536/1997), care nu se asimileaza cu fermele zootehnice, se colecteaza si se neutralizează prin compostare în instalatii care nu polueaza mediul si nu produc disconfort, amplasate la cel putin 10 m de ferestrele locuintelor ;

Aceste distanțe pot fi modificate pe baza Studiilor de Impact și Autorizației de Mediu (programele de conformare, conform Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului și Ordinului Ministerului Apelor, Padurilor și Mediului nr. 125/1996).

Utilizări permise :

Toate categoriile de lucrări de utilitate publică cuprinse în prevederile PUG-ului inițial în valabilitate și a Regulamentului local aferent PUG.

Utilizări permise cu condiții :

Construcțiile cu durată limitată de existență (provizorii).

Utilizări interzise :

Orice construcții și amenajări de utilitate publică, altele decât cele pentru care au fost rezervate terenuri.

5.5. În vederea asigurării cu echipament tehnico-edilitar corespunzător, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile **art. 13** din RGU.

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

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

În cazul unor investiții ce pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitară, pe care autoritățile publice locale sau investitorul nu le pot acoperi din bugetele lor, iar lucrările nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau din alte surse atrase (resurse financiare bancare sau fonduri de dezvoltare europene), **autorizarea executării construcției nu se va face decât după asigurarea finanțării, în condițiile avizelor obținute anterior.**

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Reguli de amplasare față de drumurile publice

6.1.1. Lucrările autorizate în zona drumurilor se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare, conform **Ordonanțelor nr. 45/1998 și nr. 50/1998** ale Ministerului Transporturilor și **Ordonanța nr. 43/1997** privind regimul juridic al drumurilor.

6.1.2. Lucrările și construcțiile care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrică și alte instalații de acest gen) se vor putea realiza numai cu respectarea tuturor condițiilor tehnice de siguranță astfel încât să nu afecteze securitatea circulației pe drumurile publice din vecinătate și să permită intervenția în caz de avarie, fără blocarea sau întreruperea traficului.

6.1.3. Zona strazilor din localitățile rurale cuprinde **ampriza** drumului și **zonele de siguranță** ale drumului, în conformitate cu prevederile "Ordonanței nr. 43/1998, privind regimul juridic al drumurilor", astfel :

a. Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, santuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă ;

b. Zonele de siguranță sunt suprafețele de teren situate de o parte și cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, plantare rutieră sau pentru alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului sau pentru siguranța circulației.

Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrările de consolidare ale terenului drumului ș.a.

6.1.4. La proiectarea, executia si interventiile asupra strazilor din localitatile comunei DRAGOMIRESTI, se va tine seama de categoriile functionale ale acestora, de traficul rutier, de siguranta circulatiei, de factorii economici, sociali si de aparare, de conservarea si protectia mediului inconjurator, de planurile de urbanism si amenajarea teritoriului, de anchetele de trafic origine - destinatie, precum si de normele tehnice in vigoare pentru adaptarea acestora la cerintele persoanelor cu handicap si ale celor de vârsta a treia.

6.1.5. Amenajarea intersectiilor la acelasi nivel intre doua sau mai multe strazi in localitatile comunei DRAGOMIRESTI se va face cu asigurarea prioritații pentru circulatia care se desfasoara pe strada de categorie superioara, cf. **art. 3.17** din Ordinul nr.50/1998 al Ministerului Transporturilor.

a. Asigurarea terenurilor pentru amenajarea corectă a urmatoarelor intersectii, apreciate ca prioritați de interventie în modernizarea strazilor :

- intersectia DN 72A cu DJ 702 D (punct spre Targoviste)
- intersectia DN 72A cu DC 49 (punct Hanul Logofatului)
- intersectia DJ 702 D cu DJ 720 D în intravilanul satului DRAGOMIRESTI (punct spre Geangoesti)
- intersectia complexa DJ 702 D cu drumuri interioare în în intravilanul satului DRAGOMIRESTI (punct zona centrala DRAGOMIRESTI)
- intersectia DJ 702 D cu DJ 702 B în intravilanul satului DECINDENI
- intersectia complexa DJ 702 B cu drumuri interioare în intravilanul satului DECINDENI (punct spre farmacia Aconitiline)
- intersectia DJ 702 B cu DJ 702 D în intravilanul satului DECINDENI (punct spre Butoiu de Sus)
- intersectia complexa DJ 702 B cu drumuri interioare în intravilanul satului RANCACIOV (punct trotita)
- intersectia DJ 702 B cu DJ 702 E în intravilanul satului UNGURENI (punct spre COBIA)

b. Pentru realizarea corectă a intersectiilor rutiere, se interzice temporar autorizarea de constructii si amenajari în zonele invecinate pe o **distanța de cel puțin 50,0 m**, până la elaborarea si aprobarea PUZ sau PUD; este obligatorie obtinerea avizelor de la administratorii drumurilor publice si de la Politia Rutiera Dimbovita, conform **art. 18 din RGU**.

6.1.6. Functiile si caracteristicile strazilor din satele comunei DRAGOMIRESTI sunt in conformitate cu Ordinul nr.50/1998 al Ministerului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatilor rurale, urmatoarele :

a.strazi principale (cu doua benzi de circulatie pentru trafic in dublu sens);

- DN 72A - drum national Tirgoviste-Campulung
- DJ 702 D - drum judetean (DRAGOMIRESTI-Decindeni)
- DJ 702 D - drum judetean (Decindeni-Butoiu de Sus)
- DJ 702 B - drum judetean (Decindeni-Dragaesti Pamanteni)
- DJ 702 B - drum judetean (Decindeni- Rancaciov-Ungureni-Lucieni)
- DJ 702 E - drum judetean (Ungureni-Frasin Vale)
- DJ 720 D - drum judetean (DRAGOMIRESTI-Geangoiesti-Mogosesti-Viisoara)
- străzi principale - legături rutiere ale zonelor de locuit si functiuni complementare cu drumurile principale;

b. străzi secundare - restul strazilor, cu o singură bandă de circulatie pentru trafic de intensitate redusă si sarcini mici (deservire locală), dacă administratia publică locală nu a hotărât altfel;

c. poduri propuse pentru modernizate :

- între satele DRAGOMIRESTI si DECINDENI peste raul Dambovita;
- între satele RANCACIOVsi GEANGOESTI peste raul Dambovita;

-între satul RANCACIOV si DJ 720D peste raul Dambovita;

6.1.7. Profilul transversal al străzilor se stabileste in functie de clasa tehnica , de categoria functionala si de elementele prevazute in ANEXA la Ordinul nr. 50/1998 al Ministerului Transporturilor si in ANEXA nr.1 la Ordinul nr.45/1998 al MT, în situatia în care autorizarea construirii se face direct ; în situatiile zonelor pentru care s-au instituit interdictii temporare de construire pana la aprobarea PUZ cu regulament aferent, profilele transversale ale strazilor noi si propuse spre modernizare se stabilesc prin acea documentatie de urbanism

Pentru zonele cu autorizare directă, se stabilesc următoarele elemente geometrice ale străzilor (dimensiuni minimale obligatorii) :

a. Latimea platformei si a partii carosabile, în functie de clasa tehnică, de categoria functionala si de elementele geometrice cuprinse in legislatia specifica, pentru strazile situate in satele comunei DRAGOMIRESTI vor fi :

- **DN 72A – drum national** : latimea minimă a platformei 9,00 m ; lățimea părții carosabile de minimum 7,00 m cu benzi de incadrare de minimum 0,50 m ; acostament 0,75 ; sant 1,00 m ; trotuar minimum 1,50 m ; în conformitate cu Ordinul nr. 50 /1998 al Ministerului Transporturilor îmbunătățirea elementelor geometrice ale străzii se poate efectua prin corectări sau retrageri de garduri, fără demolări de clădiri, asigurând existența trotuarului ;

- **DJ 702 B, D, E - drum judetean** : lățimea platformei 9,00 m ; lățimea părții carosabile de minimum 7,00 m cu benzi de incadrare de minimum 0,50 m ; acostament 0,75 ; sant 1,00 m ; trotuar minimum 1,50 m ; in conformitate cu art. 3.6. din Ordinul nr. 50 /1998 al Ministerului Transporturilor îmbunătățirea elementelor geometrice ale străzii se poate efectua prin corectări sau retrageri de garduri, fără demolări de clădiri, asigurându-se lățimea minimă pentru trotuar ;

- **DJ 720 D - drum judetean** : lățimea platformei 9,00 m ; lățimea părții carosabile de minimum 7,00 m cu benzi de incadrare de minimum 0,50 m ; acostament 0,75 ; sant 1,00 m ; trotuar minimum 1,50 m ; in conformitate cu art. 3.6. din Ordinul nr. 50 /1998 al Ministerului Transporturilor îmbunătățirea elementelor geometrice ale străzii se poate efectua prin corectări sau retrageri de garduri, fără demolări de clădiri, asigurându-se lățimea minimă pentru trotuar ;

- **strazi secundare** (de deservire locala) : zona străzilor are 9, 00 m ; lățimea părții carosabile minimum 4,00 m ; acostament 0,50 m ; sant 1,00 m ; trotuar 1,00 m ;

6.2. Retrageri minime obligatorii față de străzile principale

6.2.1. Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor principale

Față de aliniament (definit ca linie de demarcatie între terenurile aparținând domeniului public si cele aparținând domeniului privat), constructiile pot fi amplasate, sau **aliniate** (aliniera constructiilor fiind definita linia conventionala care urmareste fronturile construite) :

a. Pe aliniament, in cazul cand frontul construit existent se confunda cu linia de demarcatie a proprietatilor catre strada ;

b. Retras de la aliniament , în urmatoarele cazuri :

- inscrierea in regimul de aliniere existent ;
- lărgirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferită față de alinierea existenta (spre interiorul parcelei), conform PUZ aprobat ;
- obtinerea unor distante de protectie in cazul drumurilor nationale si judetene (retragere de la aliniament cu cel putin 3,00 m pentru realizarea gradinilor de fatada) ;
- facilitatea creerii unor piete sau degajamente in preajma unor constructii cu circulatie pietonala intensa ; amenajarile si amplasarea constructiilor de interes public se fac in urma PUZ cu Regulament aferent, aprobat conform legii ; se recomanda o retragere minima de 5,0 m de la aliniament pentru institutiile si serviciile publice aglomerate amplasate la DN și DJ.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Reguli generale cu privire la asigurarea acceselor carosabile

a. Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare și amplasare a acestora.

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

c. Construcțiile care nu beneficiază de accese directe, conform **alin.(2) al art.25** din H.G.525/1996, vor fi astfel conformate încât să respecte condițiile din **avizul unității teritoriale de pompieri**.

d. Prin **autorizația specială de construire**, precizată la **alin. (4) al art. 25** din H.G. 525/1996, se înțelege actul emis de **administratia drumului public**, prin care se recunoaște îndeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public (indiferent de categoria acestuia) să poată fi autorizat, executat și utilizat ca atare.

7.1.1. Stabilirea condițiilor, tipurilor și a numărului de accese carosabile pentru fiecare categorie de constructii (administrative, financiar-bancare, comerciale, învățământ, sănătate, culte, locuințe, unități economice, etc.) **prezentate în ANEXA 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 / 1996**, se face în raport cu:

- **destinația, structura funcțională și capacitatea construcției**, corespunzător condițiilor de amplasament;
- **accesele dimensionate ca număr și capacitate în funcție de caracteristicile construcției** proiectate și ale altor clădiri existente deservite în totalitate sau parțial, precum și de componenta și caracterul traficului de pe drumurile publice;
- **accesele directe la rețeaua majoră de circulație din localitate sau din teritoriu**: strada de categoria III, IV și V cu circulație continuă și / sau discontinuă
- **condițiile de fluentă, securitate, confort și buna desfășurare a circulației** pentru toți participanții la trafic (trafic ușor, greu, tehnologic, pietonal, biciclisti, etc.);

7.1.2. Pentru accesele carosabile directe din drumurile naționale și județene (în zona centrală) la eventuale dotări administrative și/sau financiar-bancare ce ar putea să apară, se vor prevedea accese cu amenajări speciale (lărgiri locale, benzi de intrare/iesire).

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

7.1.3. Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru intervenții și stingerea incendiilor (**alin.1), art. 25**, HG 525 / 1996, este obligatoriu la curțile interioare, închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare de 600 mp și diferența de nivel față de drumul public (neracordată funcțional prin pante - rampe carosabile), **mai mică de 0,50 m**.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de **3,80 m lățime și 4,20 m înălțime**. Pentru curțile interioare închise menționate, la diferențe de nivel mai mari neracordate (funcțional), se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție prin treceri pietonale de **minimum 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime**.

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

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

- **Utilizări permise**

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

- **Utilizari admise cu conditii**

Construcțiile fara posibilitati de acces carosabil, la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici tehnice nu permit interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, cu conditia obtinerii **avizului unitatii teritoriale de pompieri**, cf.prevederilor **alineatului (2) al art. 25** din RGU ;

- **Utilizari interzise**

Se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzatoare, in conformitate cu prevederile legale ;

7.2. Reguli generale cu privire la asigurarea acceselor pietonale

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

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

In aceste conditii, aplicarea **art.26** din HG 525/1996 - se va efectua cu urmatoarele prevederi privind modul de ocupare a terenurilor :

- **Utilizari permise**

Constructii si amenajari la care se asigura accese pietonale, precum si constructii de accese si cai pietonale ce reprezinta lucrari independente, amenajate si echipate in functie de marimea fluxului de pietoni care asigura deplasarea acestora in conditii de confort si de siguranta. Se vor avea in vedere si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap.

- **Utilizari admise cu conditii**

Accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituti de utilitate publică :
 - accese pietonale prin zone (terenuri) proprietati private (servitute de trecere) ;
 - accese pietonale admise prin reglementari orare, de flux sau in functie de alte conditii, in conformitate cu Hotararea Consiliului Local al comunei DRAGOMIRESTI ;

- **Utilizari interzise**

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

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente.Conform prevederilor **art. 27** din HG 525/1996, autorizarea executarii constructiilor este conditionată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente în următoarele conditii :

8.1.1. Cand rețelele edilitare publice **au capacitati si grad de acoperire a teritoriului rural suficiente** pentru a permite racordarea de noi consumatori, autorizarea constructiilor este permisa cu respectarea celorlalte prevederi ale Regulamentului General de Urbanism.

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

- Realizarea de solutii de echipare in sistem individual, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (**asigurarea unei distante minime de 30 m intre fantani si fose septice**), precum si prevederile Codului Civil (art. 610) ;

- In momentul realizarii rețelei centralizate publice in zona, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia , potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local .

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

8.1.4. Când beneficiarul **construcției aparținând altei categorii decât locuințele individuale** se obligă, pe baza de contract, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să prelungească rețeaua existentă, să mărească capacitatea rețelelor publice existente sau să construiască noi rețele, autorizația de construire este acordată în condițiile în care sunt respectate prevederile celorlalte articole ale R.G.U. (HG 525).

8.1.5. Când zona în care urmează a fi amplasată construcția **nu dispune de rețele publice de apă, canalizare, energie electrică**, autorizarea construcțiilor (indiferent de destinație), se face în următoarele condiții :

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, precum și prevederile Codului Civil (art.610) ;
- în momentul realizării rețelei centralizate publice a localității, beneficiarul construcției, indiferent de destinația acesteia, se obligă să o racordeze la noua rețea, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local al comunei DRAGOMIREȘTI ;

8.2. Realizarea de rețele edilitare

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

8.2.2. Lucrarile de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice se pot finanta și de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local al comunei DRAGOMIREȘTI.

Lucrarile edilitare astfel realizate aparțin domeniului public al unității administrative teritoriale și se administrează conform legii.

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

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

8.2.5. Realizarea extinderilor sau a maririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor a avizelor serviciilor publice de specialitate care gestionează lucrarile din domeniul respectiv.

8.3. Condiții de amplasare lucrarilor edilitare și a stalpilor pentru instalații.

Aceasta se va face în conformitate cu Normele tehnice cuprinse în Ordinul nr. 47/1998 al M.T. și a Hotărârilor Consiliului Județean sau Consiliul Local DRAGOMIREȘTI, după caz, funcție de regimul proprietății, astfel :

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

a. Rețelele și instalațiile tehnico - edilitare situate în ampriza drumurilor sunt :

- **instalațiile necesare funcționării drumurilor** : canalizare pluvială și drenajele, iluminatul public, semnalizarile luminoase rutiere, stalpi pentru telecomunicații ;
- **instalațiile edilitare necesare funcționării**: ansamblurilor de construcții de locuințe și dotări social-culturale, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, guri de scurgere

a.1. Amplasarea rețelelor edilitare subterane se face de regulă **în afara părții carosabile a strazilor**, indiferent de categoria acestora .

Dacă acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, rețelele se pot amplasa și în partea carosabilă, cu următoarea ordine de prioritate : canalizarea apelor pluviale, canalizarea apelor menajere, alimentarea cu apă, gaze naturale, telecomunicații, etc;

Condițiile specifice de amplasare, pe categorii de rețele, se stabilesc conform **ANEXEI nr. 1** la Ordinul Ministerului Transporturilor **nr. 47 / 1998**.

a.2. Traversarea aeriană a strazilor de către rețelele edilitare se face de regulă, în locurile unde strada este în aliniament, **intersecția realizându-se la un unghi apropiat de 90⁰, dar nu mai mic de 60⁰** .

a.3. Traversarile instalatiilor subterane prin cabluri sau conducte de gaze , se executa la adancimea minima de **1,20 m.** sub cota axului drumului si la **0,50 m.** sub cota de fund a șanțului.

a.4. Este interzisa montarea conductelor de distributie :

- in canale de orice fel, care comunica direct cu cladiri ;
- sub orice fel de constructii sau pe terenuri destinate constructiilor ;

a.5 Administratorul drumului este obligat sa-i instiinteze pe detinatorii de instalatii in legatura cu lucrarile prevazute, dupa cum urmeaza :

- cu cel putin **12 luni inainte** de inceperea lucrarilor a caror executie **impune mutarea ori modificarea** , pentru constructii cu caracter definitiv ;
- cu cel putin **3 luni inainte** de inceperea lucrarilor la drum pentru constructii provizorii;

8.3.2. Conditii de amplasare a stâlpilor pentru instalatii in zona străzilor

a. Amplasarea instalatiilor in zona drumurilor trebuie sa respecte prevederile stabilite de regimul juridic al drumurilor (Legea nr. 43 / 1997, republicata in 1998, **anexa nr. 1** care cuprinde limitele zonelor drumurilor - definirea zonelor de siguranta si de protectie)

a.1. Traversarile aeriene ale cablurilor , trebuie sa asigure o inaltime libera de trecere de **minimum 6,0 m**, deasupra punctului cel mai inalt al platformei drumului. In cazul cablurilor electrice, inaltimea se majoreaza cu spatiul de siguranta impotriva **electrocutarii**.

a.2. Amplasarea pe strazi a stâlpilor pentru instalatii, se va face obligatoriu dincolo de santuri (spre aliniament).

8.4. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

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

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

8.4.3. Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelelor edilitare publice existente, precum si executarea drumurilor de acces se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime , dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local al comunei.

Prevederile **alin 3 , art. 29 din RGU** privind proprietatea publica asupra retelelor edilitare, indiferent de modul de finantare, vor face obiectul unor clauze contractuale.

8.4.4. Fac exceptie de la prevederile **alin (1) al art. 25 din HG 525** retelele edilitare si drumurile situate pe parcelele proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice, aflate in serviciul exclusiv al acestora, asigurand legatura de la punctul de racordare cu retelele si drumurile publice si pana la bransamentele si racordurile la cladirile situate pe parcelele respective.

Ele pot constitui proprietate privata daca sunt finantate in totalitate de investitori privati interesati, iar autoritatea locală stabileste că nu se justifică utilizarea publică menționată

8.5. Zone de protectie a lucrarilor edilitare pe baza normelor sanitare

Se instituie protectii pe baza normelor sanitare la urmatoarele obiective edilitare :

8.5.1. Sisteme de alimentare cu apa in sistem centralizat (captare, inmagazinare, transport si distributie) , cf. HG.101 / 1997 :

- Front captare (puturi) : raza de protectie sanitara cu regim de restrictie de **50 m in amonte si 20 m in aval** de captare , pe directia de curgere a curentului de apa subteran si cu directia de siroire a apelor meteorice , cf. **art. 13** din HG 101/1997 "Norme speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara" ;
- Conducte de aductiune: **zona de protectie 30m** fata de orice sursa de contaminare;
- La intersectia conductelor de aductiune cu canalele de apa uzata sau meteorica , conducta de apa se va amplasa deasupra celei de apa uzata si / sau meteorica , asigurandu-se o distanta intre ele de **minimum 0,40 m** pe verticala ;

- Distanța pe orizontală dintre conducta de aducțiune și orice conductă de canalizare cu traseu paralel va fi de **minimum 3,0 m**
- Rețele de distribuție **3,0 m** ;
- Rezervoare de înmagazinare apă , îngropate : rază de protecție sanitară : **20 m** de la zidurile exterioare , cf. **art. 31** din HG 101/1997 ;
- Stație meteorologică (dacă este cazul), rază de protecție **30 m** cf. HG nr 101/1997;
- Terenurile agricole cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție vor fi exploatate în condițiile cuprinse în HG nr. 101/1997 ;

8.6. Fântâni publice și individuale folosite la aprovizionarea cu apă de băut

La emiterea autorizațiilor de construire pentru locuințe și obiective social - culturale se vor respecta următoarele reguli în situația în care apa potabilă se asigură prin fântâni individuale și / sau publice:

a. Fântâna trebuie amplasată și construită, astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea. În situația în care construcția fântânii nu asigură protecția apei, iar adâncimea acviferului folosit este **mai mică de 10 m**, amplasarea fântânii trebuie să se facă la **cel puțin 10 m** de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, depozit de gunoieri sau deseuri de animale, cotețe etc.

b. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie **mai mic de 4 m**.

c. Peretii fântânii vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, cărămidă, piatră, tuburi din beton și vor fi prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o **înălțime de 70-100 cm** deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente, impermeabile, iar articularea cu peretii fântânii va fi etanșă pe perimetru.

d. Fântâna trebuie să aibă **capac**, iar deasupra ei un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Modul de scoatere a apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei : **găleată proprie sau pompă**.

e. În jurul fântânii va exista un **perimetru de protecție**, în pantă, cimentat sau pavat.

f. Proiectarea, construcția și amenajarea fântânilor publice sau individuale trebuie efectuate în concordanță cu condițiile specifice locale și cu principiile prezentate anterior

8.7. Sisteme de evacuare a apelor uzate (cf. Ordinului M.S. **536 / 1997**) :

- **Stații de epurare a apelor reziduale menajere** : 300 m rază de protecție sanitară conform **art. 11** din Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536 / 1997, aceste zone de protecție sanitară se pot micșora, în urma Studiilor de Impact și Autorizațiilor de Mediu care conțin programe de conformare conform Legii mediului și Ordinului nr. 125/1996 al Ministerului Mediului și Gospodăririi Apelor ;

• Colectarea și îndepărtarea reziduurilor lichide

a. Îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețea de canalizare a apelor uzate (executată cf. STAS); în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate (Ordinul MS nr. 536 / 1997).

b. Îndepărtarea apelor uzate menajere provenite de la locuințe neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și **amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință** ; vidanțul se va descarca în cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

9. REGULI PRIVIND FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

9.1. Actele vizând orice formă de împărțire a unei parcele situate în intravilan (deci destinată construirii), nu vor putea fi înregistrate și legalizate conform legii (la cadastru,

administratia financiara, notar public) decât însoțite de Certificatul de Urbanism emis de autoritatea publică locală competentă.

9.2. Toate zonele nestructurate destinate locuirii pentru care s-a instituit interdicție temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism, vor primi autorizare de construire dupa elaborarea PUZ aprobat conform legii.

9.3. Pentru functiunea de locuire, RGU fixeaza: pentru parcelarile noi, suprafete de **minimum 150 mp** si front la strada de **minimum 8 m** pentru fiecare lot in cazul in care vor fi realizate constructii in regim inchis (insiruite, covor etc) si respectiv suprafata de **min. 200 mp** si front la strada de **min 12m** în cazul realizarii unor constructii izolate sau cuplate.

9.4. Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii si/sau unor constructii cu alte destinatii decat locuinta (comert, depozitare, activitati de mica productie, servicii, birouri etc) se recomanda intocmirea unor documentatii de urbanism ulterior PUG (PUZ cu Regulament aferent si/sau PUD) avand in vedere complexitatea functionala a acestor constructii , in temeiul **alin. (2) si (3) art. 30** din RGU .

9.5. Atât pentru parcelările destinate locuirii, cât și pentru alte functiuni , se vor respecta normele urbanistice specifice cuprinse in **anexele 1 - 6** la HG 525 / 1996, precum si normele cuprinse in legislatia complementara urbanismului.

9.6. In zonele cu parcelari existente , executate in timp cu respectarea altor prevederi privind suprafetele si dimensiunile minime ale parcelelor, autorizarea executarii constructiilor se va face respectand specificul tesutului existent, dar si **normele minime actuale de igiena si de protectie impotriva incendiilor** (prezentate prin DTAC).

9.7. Pentru suprafetele parcelate incluse in planuri urbanistice (PUZ si PUD) aprobate de Consiliul Local al comunei DRAGOMIRESTI, anterior aparitiei prezentului Regulament Local de Urbanism, pot fi acordate autorizatii de construire cu conditia respectarii prevederilor documentatiilor de urbanism specifice.

9.8. Pentru suprafetele parcelate prin acte notariale sau hotarari judecatoresti neincluse in planuri urbanistice de baza (PUG si PUZ) aprobate, pot fi acordate autorizatii de construire cu conditia intocmiri documentatiilor de urbanism specifice.

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

10.1. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau a creerii de spatii verzi, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, cf. **art. 34 din RGU** si Anexei nr. 6 la RGU.

10.1.1. In vecinatatea monumentelor istorice, in **zonele de protectie** ale acestora si in **zonele protejate istoric**, stabilite la **art. 4.7**, realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in valoare a obiectelor protejate. Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol monumentul sub aspectul stabilitatii.

10.1.2. La constructiile administrative si financiar - bancare conformarea si dimensionarea spatiilor verzi, a plantatiilor si a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice ulterioare PUG (PUZ si /sau PUD)

10.1.3. La constructiile de cult se se vor prevedea spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de protectie.

10.1.4. La cimitire, unitati economice, agricole si deponii de deseuri menajere se vor prevedea obligatoriu spatii plantate cu rol de protectie

10.1.5. Conditii de amplasare a pomilor in zona strazilor

a. Distanțele minime de plantare de-alungul strazii intre arborii aceluiasi rand vor fi in functie de clasa tehnica a drumului si de forma de baza a coroanelor arborilor, astfel :

- pentru drumurile nationale si judetene, distanta minima de plantare pentru specii cu coroana piramidala este de 15 m, iar pentru coroana sferica, ovala sau tubulara - de 20 m ;

- pentru drumurile comunale - categoria IV, distantele minime de plantare sunt identice cu cele de la drumuri judetene ;

- pentru drumurile locale - categoria V (care au rol de străzi principale la nivelul localitatilor), distanta minima de plantare pentru specii cu coroana piramidala este de 10 m, iar pentru cele cu coroana sferica, ovala sau tubulara - de 15 m ;

b. Se interzice plantarea pomilor in interiorul curbilor, indiferent de raza acestora.

c. Latimea fâșiilor verzi situate in profilul strazii, in functie de felul plantației, vor fi :

- pentru plantatii de pomi într-un șir : minimum 1,00 m ;

- pentru plantații de arbuști : minimum 0,75 - 1,00 m ;

- pentru gazon si flori : minimum 0,75 - 1,00 m ;

d. Plantarea arborilor se poate face si în ochiuri pătrate, amplasate pe trotuar, cu dimensiunile 1,00 m x 1,00 m, sau circular, cu diametrul de 1,00 m, care se recomandă sa fie acoperite cu gratare metalice sau din beton prefabricat.

e. Se interzice plantarea de arbori si arbusti pe spatiile necirculabile in care sunt amplasate retele si instalatii edilitare subterane.

f. Distanțele minime de la marginea partii carosabile la trunchiurile de arbori si arbusti, trebuie sa fie de minimum 1,00 m.

g. Plantatiile de pe zonele verzi nu vor deranja iluminatul strazii, vizibilitatea in curba si la traversarile pentru pietoni.

h. Plantatiile cu garduri vii se executa la lucrari ornamentale, precum si la perdelele de protectie. Gardurile vii nu trebuie sa pericliteze siguranta circulatiei rutiere.

i. Curatarea plantatiilor in zona retelelor electrice se face prin taierea coroanelor arborilor, pastrandu - se forma de baza a acestora.

10.2. Reguli cu privire la imprejmui

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

10.2.2. Imprejmuirile amplasate pe limitele laterale si posterioara ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si de protectie a proprietatii; modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate, sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

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

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

10.2.4. Imprejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferinta transparente; exceptiile pot fi prezentate de functiunea cladirilor (obiective speciale etc), sau de modul traditional de realizare a imprejmuirilor din sat.

10.2.5. Imprejmuirile realizate pe limitele laterale si posterioare ale cladirii vor fi de preferinta opace și rezistente, inaltimea minima necesara pentru protectia vizuală și fizică a proprietatii fiind de **2,0 m**.

10.2.6. In zonele pentru care s-a instituit protectie, imprejmuirile se autorizeaza in conditiile avizului autoritatilor competente.

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

11.a. Zona functionala este o categorie urbanistica si reprezinta un teritoriu pe care se desfasoara activitatile umane ce se pot inscrie intr-o functiune rurala principala si alte functiuni rurale secundare ; zonele functionale stabilite conform pct. 6.3. din Ordinul MLPAT nr. 80/N/18 XI.1996 sunt puse in evidenta in plansa "Reglementari Urbanistice - Zonificare ", care insoteste prezentul Regulament Local de Urbanism al satelor componente ale comunei DRAGOMIRESTI studiate : DRAGOMIRESTI, DECINDENI, GEANGOESTI, RANCACIOV, MOGOSESTI, UNGURENI.

11.b. Subzonele functionale reprezinta subdiviziuni ale zonelor, avand functiuni specializate, caracteristici urbanistice similare posibil de circumscris acelorasi reguli. Acestea sunt evidentiata, de asemenea in plansa "Reglementari Urbanistice- Zonificare"

11.c. Teritoriul intravilan al satelor comunei DRAGOMIRESTI este împărțit în următoarele zone si subzone functionale :

REGLEMENTARI - ZONIFICARE FUNCTIONALA

ZC	Zona centrală a satului DRAGOMIRESTI-resedință de comună
IS	Zona instituții publice si servicii de interes general
L	Zona pentru locuințe si funcțiuni complementare cu clădiri P, P + 1, P + 2
I	Zona unități industriale, depozitare si transport
A	Zona unităților agricole
SP	Zona spații verzi amenajate, sport / plantații de protecție
GC	Zona gospodărie comunală / cimitire
TE	Zona construcții aferente lucrărilor edilitare
CCr	Zona circulație rutieră si amenajări aferente
TN	Terenuri aflate permanent sub ape
TAI	Terenuri agricole în intravilan rezervă de locuire, instituții publice, etc.

IV. PREVEDERILE R.L.U. LA NIVEL ZONE FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

12. CONTINUTUL REGULAMENTULUI

Pentru fiecare zona functionala, prevederile regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole :

CAP. 1 - GENERALITATI

CAP. 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA

CAP. 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

12.1. ZC - ZONA CENTRALA A SATULUI DRAGOMIRESTI / NUCLEU CENTRAL

CAP. 1 GENERALITATI

12.1.0. Zona centrala este o categorie urbanistica protejată functional (pe criteriul functiunii, in sensul că aici construirea se face mai ingrijit si in consecinta restrictiile sunt mai severe decat in alte zone ale localitatii) si reprezinta teritoriul unde se concentreaza functiunile

cu caracter de centralitate, institutii si servicii publice de interes general (primarie, gradinita, scoala, camin cultural, oficiu postal, centrala telefonica, complex comercial), utile intregii comune, alaturi de alte functiuni complementare si/sau compatibile.

Nucleul central exista in satul DRAGOMIRESTI, unde se situează într-un perimetru ce se intinde de o parte si de alta a DJ 702 D si se compune din primărie, camin cultural, politie, scoală generala I-VIII, dispensar, stadion, posta, biserica, unitati comerciale si de alimentatie publica, sediu partid, frizerie+coafura, C.A.R. pensioanari Omenia , fosta fabrica de bere si bar.

12.1.1. Subzonele functionale ale zonei centrale a satului de centru sunt urmatoarele:

- nucleul central situat in satul DRAGOMIRESTI cu terenuri rezervate pentru dotari cu caracter teritorial de care sa poata beneficia întreaga comună (drumul judetean DJ 702 D este principala axa de compozitie a viitoarei zone centrale) ;

- subzona rezidentiala - locuinte si functiuni complementare locuirii ;

12.1.2. Functiunile dominante ale zonei centrale si nucleelor centrale de sate : **IS, CCr**

12.1.2.1. In primul nucleu (cu terenuri rezervate pentru dotari teritoriale) si in celălalt nucleu : **IS** ;

12.1.2.2. In a doua subzona, functiunea dominanta este : **L** ;

12.1.3. Functiunile complementare admise ale zonei centrale ale resedintei de comuna : **L, SP**

12.1.3. bis. Functiuni interzise în zona centrală : **I, A** ;

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

12.1.4. Utilizari permise ale terenurilor si cladirilor din zona si nucleeele centrale :

12.1.4.1. Institutii publice si servicii de interes general in proportie de 100% din SD a fiecărei cladiri ; in cazul **L** si **IS** compatibile, proportia dintre cele două functiuni urmând a se stabili prin PUZ cu regulamente aferente si / sau PUD ulterioare aprobării RLU.

12.1.4.2. Locuire în proportie de 75% din SD a fiecărei cladiri (preponderent **IS**)

12.1.4.3. Scuaruri, plantatii de aliniament la strazi , locuri de joaca ;

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

12.1.4.5. Parcaje si garaje pentru institutiile si serviciile de interes general, garaje individuale pe fiecare parcela, corect integrate in spatiul construit.

12.1.4.6. Spatii de circulatie pietonala, piete civice, folosinte publice partiale pe terenuri proprietate privata (in fata spatiilor comerciale/alimentatie publica) ;

12.1.5. Utilizari permise cu conditii ale terenurilor si cladirilor din zona centrala se refera la cele amplasate in zonele cu valori identificate definite la alin 4.7. si protectii pe baza altor norme decat cele sanitare (linii electrice de inalta tensiune, infrastructura edilitara, etc.)

12.1.6. Interdictii temporare de construire :

12.1.6.1. In zonele cu valori de patrimoniu cultural construit listate sau identificate, constructiile vor fi autorizate in conformitate cu **art. 4.7.**

12.1.6.2. In întreaga zona centrala a satului DRAGOMIRESTI, construirea va fi autorizata in baza PUZ aprobat cu regulament aferent si, eventual, acolo unde este necesar, PUD.

12.1.6.3. In zonele unde se vor realiza artere de circulatie carosabila sau pietonale noi sau se vor largi arterele existente, construirea va fi autorizata dupa aprobarea PUZ cu regulament aferent si PUD; idem in zonele in care se modernizeaza intersectiile.

12.1.6.5. Echiparea tehnico-edilitara majora, precum și instalatiile aferente institutiilor si serviciilor de interes general va urma acelasi regim ca si in cazul autorizării constructiilor si amenajarilor de interes particular, respectiv va fi precedata de PUZ cu regulament aferent, aprobat conform legii.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

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

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

12.1.8. Amplasarea fata de drumuri publice: conf. art. 18 din RGU, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

La amplasarea constructiilor fata de strazile principale definite la art. 6.1.6. se va respecta "**zona strazii**", definita prin "Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati rurale" (anexa) la Ordinul nr. 50/1998 al Ministerului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati rurale; de asemenea se va respecta profilul transversal minim prezentat la art. 6.1.7.

12.1.8.1. Amplasarea imprejmuirilor (limitele de proprietate) fata de zonele aferente strazilor principale, se va face astfel incat sa nu afecteze zona stazii (art.10.2.)

12.1.8.2. La amenajarea intersectiilor propuse spre modernizare se respecta conditiile stabilite la art. 6.1.5. din RLU.

12.1.9. Amplasarea fata de aliniament : conform art. 23 din RGU si art. 6.2. RLU.

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

- **pe aliniament**, in cazul cand frontul construit existent se confunda cu linia de demarcatie a proprietatilor catre strada ;
- **retras de la aliniament**, in urmatoarele cazuri :
 - inscrierea in regimul de aliniere existent ;
 - largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei in cazul amplasarii de dotari noi) ;
 - respectarea distantelor de protectie la drumurile publice ;
 - facilitarea crearii de piete sau degajamente in preajma unor constructii cu circulatie pietonala intensa (5,0 m la cladirile cu volume reprezentative si circulatie intensa) ;
 - obtinerea latimii minime a frontului la strada .

Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile art. 23 din RGU, este necesara elaborarea prealabila a unui PUZ cu regulament aferent, aprobat conform legii, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

Autorizarea constructiilor de interes public se face in urma PUZ cu Regulament aferent si /sau PUD aprobate conform legii.

12.1.10. Amplasarea in interiorul parcelei : conform art. 24 din RGU.

Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si **normelor de protectie contra incendiilor, (asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri)**, a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau dictate de necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor. Intre fatadele cu ferestre ale constructiilor situate pe aceeasi parcela va fi o distanta egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de **3,0 m**.

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

Caracteristicile acceselor trebuie să fie adaptate naturii și importanței funcțiunii pe care o servesc. În consecință, ele se amenajează astfel încât să împiedice cel mai mic risc posibil pentru circulație. Accesele trebuie îndepărtate, cât mai mult posibil, de intersecții și să fie în număr cât mai mic.

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

Pentru drumurile naționale și județene, accesul la acestea a unei suite de parcele din zona centrală și din nucleul central se poate prelua printr-un drum local.

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

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

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

Calele pietonale, dispuse și alăturate structural, în funcție de caracterul funcțional, și condițiile locale, sunt de mai multe categorii și anume : trotuare pentru circulație curentă, alei pietonale cu trasee independente de circulația carosabilă, piețe pietonale (piața civică, degajamente etc.).

Accesele pietonale se autorizează de regulă ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază, dar pot constitui obiective independente și se interzice autorizarea construcțiilor pe terenuri unde nu sunt prevăzute.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

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

Dacă rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectivă prevăd dezvoltarea acestora, se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (**distanta minima de 30 m între fântâni și fose septice** etc.), precum și prevederile Codului Civil (art. 610). În această situație, beneficiarul se va obliga ca în momentul realizării rețelei centralizate publice în zona să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local.

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

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

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

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

12.1.15. Parcelarea : conform art. 30 din RGU si art. 9.1 - 9.7. din RLU. În funcție de

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

Noile parcele, pentru construcții în regim închis vor avea suprafața **minimă 150,0 mp.** și front la strada de minimum **8,0 m.**, iar pentru construcții izolate sau cuplate suprafața minimă va fi de **200,0 mp.** cu front la strada de minimum **12,0 m.**

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

În zonele cu parcelări existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor. Astfel, frontul la strada va fi de **minimum 6,0 m.** în cazul locuințelor însiruite (cu două calcane laterale), de **minimum 9 m** în cazul locuințelor cuplate (un calcan lateral, o fatadă laterală) și de **minimum 12,0 m** în cazul locuințelor izolate (patru fațade).

Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării și/sau unor construcții cu alte destinații decât locuința (instituții publice de interes general) se recomandă întocmirea altor documentații de urbanism (PUZ și Regulament aferent aprobat conform legii sau PUD), în funcție de complexitatea funcțională a acestora.

12.1.16. Înălțimea construcțiilor : conform **art. 31** din RGU.

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

În cazuri speciale (înălțime peste 10,0m), înălțimea construcțiilor se stabilește prin PUZ sau PUD, pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu parametri care definesc condițiile concrete de construibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent, respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică, asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor, asigurarea compatibilității funcționale cu funcțiunea dominantă a zonei în care sunt amplasate, analiza impactului asupra sistemelor de circulație și staționare, asupra capacității rețelelor edilitare din zonă, respectarea cerințelor tehnice de securitate, stabilitate și siguranță în exploatare pentru construcția respectivă și pentru construcțiile învecinate).

12.1.17. Aspectul exterior al construcțiilor : conform **art. 32** din RGU.

Aspectul exterior al construcțiilor aparține spațiului public.

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

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

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

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

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

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

- maxim **45 %** în zonele predominant rezidențiale (locuințe cu dotări aferente : strada principală care se suprapune cu traseul drumurilor naționale și județene, dacă PUZ nu stabilește altfel;
- maxim **45 %** pe terenurile cu destinația exclusiv **IS** ;

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

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

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

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

Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minimale de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv in parte se va dimensiona cf. **Normativ P 132-93**.

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcelele din zona centrala se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera - in mod special drumurile nationale si judetene si trotuare) pentru parcare; in zona centrala a satului DRAGOMIRESTI si in celelalte nuclee centrale, nu sunt amenajate locuri pentru parcare in afara spatiului carosabil al strazii.

12.1.20. Spatii verzi : conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU art.10.1. din RLU.

In vederea respectarii principiilor dezvoltarii durabile a localitatilor se recomanda optimizarea densitatii de locuire, corelata cu mentinerea si dezvoltarea spatiilor verzi publice, a aliniamentelor de arbori la drumurile nationale si judetene si a gradinilor de fatada ale locuintelor cu rol decorativ.

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

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

Conditii de amplasare a pomilor in zona strazilor principale si secundare, sunt cele cuprinse in Ordinul nr. 47/1998 al Ministerului Transporturilor, pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale ; se respecta regulile generale din **art. 10.1.6.** din RLU.

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

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

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

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

12.1.21.2. Imprejuririle de pe limitele laterale si posterioare ale parcelei sunt realizate din ratiiuni de delimitare si protectie a proprietatii.

Modalitatea de realizare a imprejuririlor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se refera la zidurile despartitoare dintre constructiile cuplate sau insiruite, precum si la conditiile in care se realizeaza imprejuririle gradinilor.

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

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

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

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor (**art. 11.1.23**).

12.2. IS-ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

CAP. 1 GENERALITATI

12.2.1. Zone si subzone functionale :

IS Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, cuprinde subzonele :

- constructii administrative
- constructii pentru învățământ
- sănătate
- cultură
- cult
- financiar - bancare
- comert
- prestări servicii
- politie

Aceste subzone cuprind toate parcelele ce apartin tipurilor de institutii publice si serviciile de interes general ale satelor comunei DRAGOMIRESTI; in plansele aferente Regulamentului Local de Urbanism, acestea nu s-au explicat prin simboluri, ci prin culoare (rosu) si pentru fiecare functiune s-a scris pe plan; s-a adoptat acest mod de prezentare pentru o mai usoara identificare si pentru a se evita acoperirea excesiva a bazei topografice.

12.2.2. Functiuni dominante : IS - institutii publice si servicii de interes general.

12.2.3. Functiuni complementare admise pe aceeasi parcela : **L, SP, TE, CCr.**

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

12.2.4. Utilizarile permise pe parcele si in cladiri :

12.2.4.1. Institutii publice si servicii de interes general, cele enumerate la art.11.2.1. si altele de tip **IS** care pot sa mai apara (obiective noi, modernizari, schimbari de destinatie, amenajari exterioare, mobilier urban, monumente de for public).

12.2.4.2. Locuinte in proportie de maxim 50% din suprafata desfasurata a fiecarei cladiri, pe parcelele destinate **IS** ;

12.2.4.3. Spatii verzi cu rol decorativ, de recreere si de protectie ;

12.2.4.4. Echipamente pentru igiena, salubritate ;

12.2.4.5. Constructii aferente lucrarilor edilitare ;

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

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

12.2.5. Utilizari permise cu conditii ale terenurilor si cladirilor din zona IS :

12.2.5.1. Obiective noi in cadrul zonei centrale, a nucleelor centrale si a altor zone ale satelor cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament, PUD) ; obiective de tip **IS** in afara zonei centrale ;

12.2.5.2. In zona de protectie a monumentelor istorice izolate sunt necesare avize sau

acorduri in conditiile specificate in **art. 4.7.** (toate tipurile de constructii compatibile cu specificul zonei in care sunt amplasate, cu conditia respectarii prescriptiilor din avizele institutiilor centrale specializate si a serviciilor publice descentralizate ale MDRA si MCC.

12.2.5.4. In zona de protectie a drumurilor publice, a echipamentelor tehnico-edilitare si in zonele de protectie pe baza altor norme, in zona de protectie a malurilor si albiei minore a pâraurilor, precum si a torentilor adiacenti, autorizarea constructiilor si amenajarilor se face in conditiile obtinerii avizelor legale.

12.2.6. Interdictii temporare de construire :

12.2.6.1. In zona de protectie a monumentelor istorice, in incintele cladirilor inscrise in lista Monumentelor istorice avizata de CNMI si pe parcelele cladirilor listate in anexa la prezentul regulament, se procedeaza conform **art 4.5.** (din prezentul regulament).

12.2.6.2. Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare (zonele cu riscuri naturale previzibile) - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD).

12.2.7. Interdictii permanente de construire :

12.2.7.1. Este interzisa orice constructie sau amenajare (provizorie, chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului aferent domeniului public.

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

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

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

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

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

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

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

12.2.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conform **art. 18** din RGU, si cu Ordinul nr.50/1998 al Ministerului Transporturilor si pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale ; vezi **art.6.1.** cu privire la respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii si organismele ce avizeaza si/sau aproba posibilele modificari.

Toate constructiile si amenajarile vor fi astfel amplasate incat sa nu afecteze buna desfasurare a circulatiei rutiere si pietonale pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta. Accesele carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normativelor si standardelor tehnice specifice. Se recomanda retragerea cu 5,0 m de la aliniament in cazul institutiilor si serviciilor publice noi, cu volume reprezentative (in special in frontul drumului national si a celor judetene), daca alte lucrari de urbanism ulterioare RLU si aprobate conform legii nu prevad altfel.

12.2.10. Amplasarea fata de aliniament : conform **art. 23** din RGU si **art. 6.2.1.**

Fata de aliniament (definit ca linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat), constructiile pot fi amplasate, sau aliniate (aliniera constructiilor fiind definita ca linia conventionala care urmareste fronturile construite ale cladirilor), in situatiile stabilite la **art. 11.1.14.**

Pentru situațiile ce nu se pot încadra în prevederile **art. 23** din RGU, este necesară elaborarea unui PUZ (eventual și de un PUD), în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent și definirea atitudinii într-un context de legalitate.

12.2.11. Amplasarea în interiorul parcelei : conform **art. 24** din RGU.

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

Între fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de **3,0m** pentru asigurarea respectării normelor de însorire și de prevenire a incendiilor.

Distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății, îngrădită sau nu, este de **2,00 m**.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

12.2.12. Accese carosabile : conform **art. 25** și **anexa nr. 4** din RGU și **art.7.1.**

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

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

Caracteristicile acceselor carosabile vor fi adaptate naturii și importanței funcțiunii pe care o servesc, în consecință ele se amenajează astfel încât să împiedice cel mai mic risc posibil. Accesele trebuie îndepărtate cât mai mult de intersecții și numărul lor să fie cât mai mic.

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

Se va respecta Ordinul nr. 47/1998 al Ministerului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stălpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale și **art. 8.3.2. și 10.1.6.**

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

Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute accese pentru pietoni, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor acestor construcții. Căile pietonale, dispuse și alăturate structural, în funcție de caracterul funcțional, și condițiile locale, sunt de mai multe categorii și anume : trotuare pentru circulație curentă, alei pietonale cu trasee independente de circulația carosabilă, străzi pietonale, pietre pietonale.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

12.2.14. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente : conf. **art. 27** din RGU.

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente, conform legii (vezi **art. 8.1.** din RLU).

12.2.15. Realizarea de rețele tehnico-edilitare : conform **art. 28** din RGU și **art.8.2.**

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

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

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

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

12.2.16. Parcelarea : conform art. 30 din RGU și art.9.1. - 9.7. din RLU.

Prevederile alin. (2) și (3) ale art. 30 din RGU fixează condițiile minime (dimensiuni și suprafață) pentru realizarea parcelării cu referire directă la funcțiunea de locuire. Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării și/sau unor construcții cu alte destinații decât locuința (în cazul de față instituții și servicii publice) se recomandă întocmirea altor documentații de urbanism (PUZ și Regulament, PUD), în funcție de complexitatea funcțională

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

12.2.17.1. Regimul de înălțime a noilor construcții (P, P+1, P+2) va respecta, în principiu înălțimea medie a clădirilor învecinate și caracterul zonei (în mod special în zona de protecție a monumentelor), fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii).

12.2.17.2. În cazuri speciale înălțimea construcțiilor se stabilește prin PUZ sau PUD, pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu parametrii care definesc condițiile concrete de construibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent, respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică, asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor, asigurarea compatibilității cu funcțiunea dominantă a zonei, analiza impactului asupra sistemelor de circulație și staționare, asupra capacității rețelelor edilitare, respectarea cerințelor de stabilitate și siguranță în exploatare pentru construcția respectivă și pentru construcțiile învecinate).

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

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

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

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

Procentul de ocupare a terenului (POT) pe parcelele cu construcții noi, va fi de **maximum 50 %** pe terenurile cu destinația IS. (în care SD este 100 % destinată funcțiunii IS)

În situația în care subzona este predominant rezidențială (50% din SD a clădirii primește funcțiunea IS), POT și CUT (coeficientul de utilizare a terenului) se stabilește fie printr-o documentație de urbanism ulterioară RLU, fie prin PAC, în cazul autorizării directe.

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

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

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

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

Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minime de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv se va dimensiona conf. **Normativului P 132-93**.

Spațiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele din zona IS se asigură proporțional cu activitățile ce se desfășoară pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea

de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi și prin **restrictionarea severă a folosirii domeniului public (artere de circulație rutieră și trotuare) pentru parcare.**

12.2.21. Spații verzi : conform art. 34 și anexa nr. 6 din RGU și art.10.1.

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

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului, ținând seama de mărimea, funcțiunea dominantă a clădirii, plastică arhitecturală și caracteristicile sitului în care aceasta urmează a se amplasa.

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

Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol stabilitatea construcțiilor, sau să afecteze punerea în valoare a elementelor importante de plastică arhitecturală.

Valorile prevăzute în **Anexa nr. 6** din RGU, privind suprafața spațiilor verzi, sunt considerate minime și orientative ; în cazul situațiilor în care autorizarea construirii se va face după elaborarea și aprobarea PUZ și/sau PUD elaborat și aprobat conform legii, se vor respecta condițiile impuse prin aceste documentații.

Condițiile minime impuse prin **anexa nr. 6** la RGU sunt valabile la autorizarea directă a construcțiilor ; la autorizarea în urma PUZ / PUD aprobat , se respectă aceste documentații.

12.2.22. Imprejmuiri : conform art. 35 din RGU art. 10.2. din RLU.

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejmuirilor, se va face în cadrul altei documentații de urbanism (PUZ, PUD), sau în cadrul PAC. Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor (**art. 11.2.23**).

12.2.22.1.Prezentul Regulament Local de Urbanism face următoarele recomandări de realizare a împrejmuirilor la instituții și servicii publice :

- Imprejmuirile spre aliniament vor fi de preferință transparente ;
- Imprejmuirile laterale sau posterioare vor fi și opace. Înălțimea minimă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2 m ;
- În zona de protecție a monumentelor, împrejmuirile se autorizează cu avizul organismelor teritoriale competente ;
- Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale, să fie vopsite în culori distincte de ale mediului ambiant ;
- Toate tipurile de împrejmuiți pot purta panouri de reclama, în condițiile legii.

12.3. L - ZONA REZIDENTIALĂ CU CLĂDIRI Parter , P+1 , P+2 (pana la 10 m)

CAP. 1 GENERALITĂȚI

12.3.1. Zone și subzone funcționale :

L - Zona rezidențială de tip rural cu clădiri Parter, P+1, P+2 , cu subzonele:

- exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare)
- predominant rezidențială (locuințe și funcțiuni compatibile), valabilă în zona centrală a satului DRAGOMIREȘTI și care a fost tratată la **ZC** și în zonele centrale secundare (în care suprafața aferentă serviciilor de interes public reprezintă 50 % din SD a fiecărei clădiri) ;

12.3.2.Funcțiuni dominante: **L** - locuire pe parcele (locuințe individuale P, P+1, P + 2), pe terenuri libere posibil de re parcelat, sau prin înlocuirea fondului existent construit ;

12.3.3.Funcțiuni complementare și compatibile admise :

pe aceeași parcelă - **IS, SP, TE, CCr** ;

pe parcele distincte - **IS, I, A** (nepoluante), **SP, TE, CCr** ;

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

12.3.4 Utilizarile permise ale terenurilor si cladirilor :

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

Locuire, ca activitate preponderenta pe fiecare parcela in parte; ponderea locuirii in cladirile principale va fi de minimum 60 % din suprafata desfasurata a fiecarei cladiri .

Activitati compatibile cu locuirea, ca activitati secundare pe fiecare parcela cu locuinte in parte; aceste activitati se pot desfasura in cladirile principale, in conformitate cu reglementarile Consiliului Local. Ponderea spatiului destinat activitatilor compatibile cu locuirea este de maximum 40 % din suprafata desfasurata a fiecarei cladiri in parte.

a. Functiunile complementare locuirii la nivelul zonei locuintelor sunt urmatoarele

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

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

- servicii profesionale, sociale si personale, alte tipuri de servicii ;
- activitate conomice nepoluante si care nu necesita un volum mare de transporturi ;

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

- depozitarea accesoriilor necesare exploatarei terenurilor , cresterii animalelor si a produselor agricole proprii (depozite pentru fructe) ;
- adaposturi pentru animalele proprii gospodariei ;
- parcaje si / sau garaje pentru nevoi proprii ale gospodariei ;

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

- parcare si / sau garare (pana la maximum 5 autoturisme / parcela);
- depozitare de marfuri (en gros) ;
- comert en - detail ;
- servicii ;
- activitati profesionale liberale, in conformitate cu actele normative in vigoare, inclusiv a celor emise de catre CLCD ;
- activitati de mica industrie , nepoluante si cu volum mic de trafic ;

12.3.4.2. In subzona predominant rezidentiala - (in zona centrala, parcelele adiacente strazilor principale si zonele centrale secundare) ;

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

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

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

Se fac urmatoarele precizari cu privire la caracteristicile geometrice ale parcelelor pe care urmeaza a se autoriza construirea de locuinte :

• Pentru a fi construibilă, o parcelă nouă (zonă neconstruită) trebuie să îndeplinească următoarele condiții :

a) pentru parcelările noi, suprafețe de **minim 150 mp** și front la stradă de :

- **minimum 8,0 m** în cazul locuințelor înșiruite (două calcane laterale);

- **minimum 9,0 m** în cazul locuințelor cuplate (un calcan lateral, o fatadă laterală)

b) pentru parcelările noi, suprafețe de **minimum 200 mp** și front la stradă de **minimum 12,0 m**, în cazul locuințelor izolate.

c) în cazul **parcelelor de colț**, situate la intersecția a două străzi, lățime minimă a frontului la stradă principală trebuie să fie de **12,0 m** (în cazul locuințelor cuplate, cu un calcan), respectiv **15,0 m** (în cazul locuințelor cuplate cu patru fațade).

Condițiile se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate, cât și celor neregulate.

Pentru toate parcelele, **adâncimea parcelei**, trebuie să fie de **minimum 12,0 m**.

În **zonele cu parcelări existente**, executate în timp cu respectarea altor prevederi privind suprafețele și dimensiunile minime ale parcelelor autorizarea execuției construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție contra incendiilor.

12.3.5. Utilizări permise cu condiții :

12.3.5.1. În zona de protecție a monumentelor istorice incluse pe Lista aprobată de CNMASI în 1991 sunt necesare avize sau acorduri în condițiile specificate la **art. 4.7**.

12.3.5.2. În zonele expuse la riscuri naturale previzibile (eroziuni ale malurilor râurilor) - cf. **art. 5.1**, cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igienă și sănătatea oamenilor.

12.3.5.3. Se admite construirea pe terenurile menționate în **art. 10**, alin.2 din RGU, cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (consolidări ale terenului, lucrări hidrotehnice pentru apararea malurilor și micșorarea proceselor de eroziune etc.) aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului, apararea civilă sau alte organisme.

12.3.5.4. În zona de protecție a drumurilor publice, a echipamentelor tehnico-edilitare, în zona de protecție pe baza normelor sanitare, în zonele de protecție instituite pe baza altor norme, în zona de protecție a malurilor și albiilor minore ale cursurilor de apă, precum și a lucrărilor hidrotehnice - în condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare, de la organismele teritoriale interesate (Agenția de Mediu, Direcția Urbanism-Consiliul Județean pentru drumurile județene, instituțiile care gestionează echipamentele edilitare etc.

12.3.5.5. În zonele în care terenul este foarte accidentat și/sau prezintă riscul eroziunilor și inundațiilor și necesită lucrări speciale premergătoare autorizării construirii, eventual elaborarea de PUZ cu regulament aferent elaborat și aprobat conform legii, se impune obținerea avizului geotehnic, aviz de mediu și de la Inspectoratul de Protecție Civilă.

12.3.5.6. În zonele acoperite cu fond forestier și cuprinse în intravilan, cu condiția obținerii avizelor de la instituția care gestionează fondul forestier (DIRECȚIA SILVICĂ).

12.3.6. Interdicții temporare de construire :

Sunt valabile până la elaborarea și aprobarea PUZ cu regulament aferent, conform legii, pentru următoarele situații :

a. Pe toate parcelele situate în zona de protecție a monumentelor istorice, listate deja și pentru cele care se vor introduce (posibil) pe o listă ulterioară momentului întocmirii prezentului regulament, până la întocmirea PUZ/PUD.

b. Pe toate parcelele pentru care s-a indicat explicit interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea altei documentații de urbanism ulterioare RLU; vezi planșa - "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE "; pentru toate parcelele agricole rezervate unor dezvoltări viitoare a locuințelor și funcțiilor complementare.

c. Pe terenurile unde există probleme deosebite de amplasare datorită terenului natural accidentat (eroziunea albiilor majore) și sunt necesare studii și cercetări suplimentare - până la elaborarea și aprobarea altei documentații de urbanism (PUZ și regulament aprobat, PUD)

d. Pe parcelele adiacente drumurilor naționale și județene, pentru respectarea zonei de siguranță și de protecție a drumurilor, în situația în care nu pot fi respectate profilele transversale minime stabilite prin **art.6.1.7.**, conform H.G. nr. 36/1996 (anexa cu Delimitarea elementelor zonei drumurilor) se va elabora PUZ cu delimitarea zonei de siguranță și de protecție a drumului, condiții de aliniament și alinieri ale clădirilor, avizat și aprobat ;

12.3.7. Interdicții permanente de construire :

- Locuințe în zonele expuse la riscuri naturale previzibile (eroziuni ale malurilor apelor), precum și în zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare, a căilor de comunicație rutieră și a altor lucrări de infrastructură, cf. **art. 5.3.**
- Locuințe în zonele expuse la riscuri tehnologice previzibile (trepidatii produse în trafic de autovehiculele și utilajele de mare tonaj și viteză de deplasare ce străbat străzile principale ale comunei), precum și în zonele de servitute pentru protecția lor, cf. **art. 5.3.**
- În zonele cu grad ridicat de poluare a aerului, apei sau solului ;
- Este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții provizorii - chioscuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului public.
- Este interzisă autorizarea obiectivelor poluante sau care prezintă riscuri tehnologice.

CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

12.3.8. Orientarea față de punctele cardinale : conf. **art. 17** și **anexa nr. 3** din RGU.

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

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice în vigoare. Ele vor fi orientate astfel încât, pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime de 1 ½ h la solstițiul de iarnă în cazul orientării celei mai favorabile (sud).

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

12.3.9. Amplasarea față de drumurile publice : conf. **art. 18** din RGU, cu respectarea zonelor de siguranță și protecție a drumurilor, delimitate conform Ordinului nr. 50 / 1998 al Ministerului Transporturilor pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile rurale .

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

12.3.9.1. Amplasarea împrejuririlor (limitele de proprietate) față de zona aferentă strazilor principale, se va face astfel încât să nu afecteze " zona strazii ".

În conformitate cu aceleași norme tehnice, zona strazilor principale este de minimum 11,0m, deci amplasarea împrejuririi parcelei va fi la minimum 5,50 m față de axul drumului (exceptând situațiile în care o documentație de urbanism ulterioară PUG, elaborată și aprobată conform legii nu mărește această distanță din nevoi funcționale și configurativ spațiale - în special în zonele preponderent rezidențiale) ; regula nu se aplică drumurilor

naționale și județene, al cărui profil transversal minim este indicat la art. 6.1.7. și în concordanță cu reglementările PUZ cu Regulament aferent, aprobat conform legii în zona centrală reședinței DRAGOMIREȘTI.

12.3.9.2. Strazile secundare vor avea zona drumului de minimum 9,0 m, deci împrejuririle vor fi amplasate la minimum 4,50 m față de axul strazii (exceptarea este condiționată de situațiile prezentate în cazul drumului principal).

12.3.10. Amplasarea față de aliniament : conform art. 23 din RGU și art.6.2. RLU .

Față de aliniament (definit ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat), construcțiile pot fi amplasate, sau aliniate (aliniera construcțiilor fiind definită ca linia convențională care urmărește fronturile construite ale clădirilor), în următoarele situații :

- **pe aliniament**, în cazul când frontul construit existent se confundă cu linia de demarcație a proprietăților către stradă ;
- **retras de la aliniament**, în următoarele cazuri :
 - înscrierea în regimul de aliniere existent ;
 - lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei - retragerea minimă față de aliniament minimum 3,0 m) ;
 - respectarea distanțelor de protecție la drumurile publice, conform categoriei ;
 - facilitarea creării de pietonaje sau degajamente în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă - instituții publice și servicii amplasate în afara zonei centrale ;
 - obținerea lățimii minime a frontului la stradă .

Distanța între fronturile construite (de o parte și de alta a strazii) măsurată pe orizontală nu trebuie să fie mai mică decât înălțimea clădirii.

12.3.15. Amplasarea în interiorul parcelei : conform art. 24 din RGU .

Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor, **(asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri la cel puțin o fatadă vitrată)**, a normelor de însorire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și nocivităților, sau dictate de necesități de conservare a specificului local.

Între fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de **3,00 m**, pentru asigurarea respectării normelor de însorire și de prevenire a incendiilor. Distanța minimă de **3,00 m**, necesară în situația de mai sus, se majorează la **4,00 m** în cazul când o locuință se amplasează față de limita unei proprietăți existente pe care se desfășoară activități de producție sau servicii și la **6,00 m** în cazul când o locuință se amplasează față de un calcan al unei unități de producție existente pe parcela vecină.

Distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății, îngrădită sau nu, este de **2,00 m**.

În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate astfel :

- în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți - regim tradițional)
- în regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei)
- în regim închis, înșiruite (cuplate la calcan, pe ambele limite laterale cu construcțiile de pe parcelele învecinate)

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

12.3.16. Accese carosabile : conf. art. 25 și anexa nr. 4 din RGU , și art.7.1. RLU.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat, direct sau prin servitute de trecere instituită asupra unei parcele vecine.

Pentru construcții de locuințe noi, accesul carosabil se realizează în condițiile **anexei nr. 4 din RGU, alin. 4.11.1.**

Accesul trebuie îndepărtat, cât mai mult posibil de intersecții și să fie cât mai puțin.

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

În cazul drumurilor circulă intens, accesul la acestea a unei suite de parcele poate fi printr-un drum local (mai ales pentru parcelele adiacente drumurilor naționale și județene).

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

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

Caracteristicile acceselor carosabile, conform destinației, structurii funcționale și capacității construcției, trebuie să corespundă prevederilor **anexei nr.4** din RGU, (pct. 4.11.1)

Pentru locuințele pe loturi cu acces propriu se vor asigura :

- accese carosabile pentru locatari ;
- accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru mijloacele de stingere a incendiilor ;
- alei semicarosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25,0 m și lățime de minimum 3,50 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25,00 m vor fi prevăzute cu supralargiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere ;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundaturi) cu o singură bandă de circulație de 3,50 m lățime pentru lungimi de până la 30,00 m, sau cu minimum două benzi de circulație (7,00 m), cu trotuar cel puțin pe o latură, supralargiri pentru manevre și întoarcere, pentru lungimi de până la 100,00 m.

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

Construcțiile de pe suprafața parcelei trebuie să fie astfel amplasate încât să permită accesul autovehiculelor în curtea din spatele clădirii, în cazul în care aceasta are suprafața mai mare de 40,00 mp, la garajele și parcajele amenajate pe parcelă. Dimensiunile minime ale spațiului liber necesar sunt **2,80 m lățime** și **3,50 m înălțime** (exceptând cazurile de autovehicule cu gabarit mare, pentru care se vor prevedea spații înalte de **4,50 m**)

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

Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute accese pentru pietoni, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor acestor construcții. Căile pietonale, dispuse și alăturate structural, în funcție de caracterul funcțional și condițiile locale, sunt de mai multe categorii și anume : trotuare pentru circulație curentă, alei pietonale cu trasee independente de circulația carosabilă, străzi pietonale, degajamente pentru dotări.

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

12.3.18. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente : conf. **art. 27** din RGU și **art.8.1. , 8.6. și 8.7.** din RLU.

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

Dacă rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectivă prevăd dezvoltarea acestora, se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (**distanta minimă de 30 m între fântâni și fose septice**, etc.), precum și prevederile Codului Civil (art. 610). În această situație, beneficiarul se va obliga ca în momentul realizării rețelei centralizate publice

in zona sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local.

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

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

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

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

12.3.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Procentul maxim de ocupare a terenului se calculeaza in limita parcelei propuse pentru realizarea constructiei, tinand seama de amplasamentul acesteia in cadrul zonei cu o functiune dominanta traditionala, caracterizata de tipologia tesutului urban si conformare spatiala proprie, sau cu o functiune stabilita prin PUG.

Procentul de ocupare a terenului (POT) in zonele L cu constructii noi va fi de **max. 40%**

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

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

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

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

Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minimale de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv in parte se va dimensiona cf. **Normativ P 132-93**.

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea. Consiliul local va restrictiona sever folosirea domeniului public (artere de circulatie rutiera si trotuare) pentru parcare.

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

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

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

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

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

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

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor. Amplasarea pomilor in plantatiile de aliniament pentru drumurile nationale si judetene se stabilesc prin PUZ cu Regulament aferent elaborat si aprobat conform legii si cu respectarea **art.10.1.6.** din RLU.

Amplasarea pomilor in plantatiile de aliniament se va face cu respectarea Ordinului M T nr.47/1998, pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale - Capitolul 5.

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

Realizarea spatiilor plantate cu caracter de agrement nu este obligatorie pe parcelele de locuinte, dar in situatii deosebite se poate impune, prin Certificatul de Urbanism, organizarea unor spatii plantate care sa raspunda anumitor cerinte urbanistice, cum ar fi :

- Necesitatea sustinerii unui cap de perspectiva cu plantatie;

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

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

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

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

12.3.27.2. Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejmuirilor în vederea protecției proprietății private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se referă la zidurile despărțitoare dintre construcțiile cuplate sau înșiruite (în situația în care se adoptă acest tip de regim de construire), precum și la condițiile în care se realizează împrejmuirile grădinilor.

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

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

Elementele ce caracterizează împrejmuirile sunt : **elemente functionale** (porți de acces carosabil și pietonal, ziduri sau panouri despărțitoare, etc.) și **elemente formale** (înălțime, lățime, materiale de construcție sau tip de plantății, mod de realizare - în sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare).

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejmuirilor, se va face în cadrul altei documentații de urbanism (PUZ, PUD), sau în cadrul PAC. Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor (**art. 11.3.23**).

Prezentul RLU face recomandările de realizare a împrejmuirilor conf. **art. 11.2.27**.

12.4. I,A - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE, DEPOZITARE/ UNITĂȚI AGRICOLE

CAP.2. GENERALITĂȚI

12.4.1. Tipurile de subzone functionale

12.4.1.1. Unități industriale : secții de mecanizare, prestări servicii industriale (moară, uruior, service, preparare nutrețuri combinate, realizare concentrate, etc.);

12.4.1.2. Unități pentru valorificarea producției agricole prin conservare ;

12.4.1.3. Prestări servicii private pentru lucrările agricole;

12.4.2. Funcțiunea dominantă a zonei

12.4.1.1. Subzona industrială :

12.4.1.2. Subzona unităților agricole conține ferme agrozootehnice (inclusiv cele în conservare) și activități pentru valorificarea producției agricole ;

12.4.3. Funcțiuni complementare admise.

În toate subzonele industriale, de depozitare și agricole sunt admise următoarele funcțiuni complementare: **IS** (comert, prestări servicii cu caracter industrial), **SP, GC, TE, CCR**;

12.4.3.bis. Funcțiuni interzise.

- Locuire **L** cu excepția locuințelor de serviciu pentru personalul care deserveste activitatea respectivă de intervenție conf. legislației specifice;
- Activități cu caracter special, cu excepția celor legate de specificul subzonei;
- În toate subzonele este interzisă amplasarea unor activități poluante ;

CAP.2. UTILIZAREA FUNCTIONALA

12.4.4. Utilizări permise.

- Pentru terenurile și construcțiile situate în zona funcțională **I** și **A** sunt **I**, **A** și **IS** (prestări de servicii și comert pentru care s-a eliberat Autorizația de Mediu);
- Schimbarea tipului de activitate sau modificarea capacităților, se face de asemenea în urma obținerii Autorizației de Mediu și a unui Studiu de Impact (în anumite cazuri).
- Modificarea indicatorilor și indicilor urbanistici (funcțiunea, suprafața totală de teren ocupat de funcțiuni industriale și de funcțiunile complementare, volumul de trafic și indicii de ocupare a terenului) în cele trei subzone, pot fi determinate de următoarele motive:
 - apariția și amplasarea funcțiunilor complementare admise;
 - divizări rezultate din motivații tehnice, de management, cerințele normelor ;
 - necesități de protecție a mediului;
 - modificări ale tehnologiei inițiale
 - cerințe ale factorilor de protecția mediului;

12.4.5. Utilizări permise cu condiții.

PUZ cu regulament aprobat conform legii și cu obținerea avizelor de la instituțiile care au impus protecții pentru : monumente istorice, drumuri, construcții și amenajări care necesită protecție sanitară, construcții și amenajări cu grad mare de risc natural și antropic.

12.4.6. Interdicții temporare de construire

a.Toate subzonele enumerate la art. 11.4.1. se afla în interdicție temporară de construire până la elaborarea PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii, care trebuie să stabilească reguli cu privire la următoarele aspecte :

- Modul în care va evolua funcțiunea de bază și funcțiunile complementare, criteriu de bază în organizarea urbanistică a respectivei subzone;
- Modul în care se alocă suprafețele de teren corelat cu viitoarele funcțiuni ale zonei funcție de ponderea acestora ;
- Stabilirea indicilor urbanistici de densitate (POT și CUT) specifici activității ;
- Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor ;
- Implicațiile asupra mediului și soluții de diminuare a factorilor de poluare ;
- Soluții de integrare a activităților industriale în zonele rezidențiale, de diminuare a unor activități și de stimulare a dezvoltării celor nenocive ;
- Identificarea situațiilor în care apar servituti pe terenuri destinate locuirii sau altor activități care utilizează terenuri aparținând altor proprietari ;

b. Funcție de evoluția fiecărei subzone, de interesul managerial și de interesul administrației publice, CLCD va delimita suprafețele de studiu pentru elaborarea PUZ.(una sau mai multe parcele).În situația în care se pune problema realizării unor construcții și amenajări de mai mică anvergură și care nu modifică esențial parametrii urbanistici ai zonei , la solicitarea Serviciului de specialitate al CLCD, se va admite elaborarea PUD pentru o parcelă, solicitându-se elaborarea unui set de reglementări pentru zonele limitrofe obiectivului.

CAP.3. CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

12.4.8. Orientarea fata de punctele cardinale.

Masurile pentru impiedicarea transmisiei noxelor prin vântul dominant reprezinta obligatia poluatorului, indiferent de tipul zonei functionale afectate. Aceste masuri sunt cele stabilite prin Studiul de Impact si Autorizatia de Mediu.

12.4.9. Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice, conf. art. 6.1.

12.4.9.1. Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice se face in urma PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii. In situatia in care mijloacele financiare sunt insuficiente pentru o lucrare laborioasa, CLCD va accepta un PUZ redus la reguli de amplasare a constructiilor in raport de caile de comunicatie majora (in special DJ).

12.4.9.2. Pentru a nu crea incomodari in fluxurile de circulatie si a periclita siguranta circulatiei, se interzice utilizarea spatiilor publice aferente cailor de comunicatie pentru :

- a. Parcaje pentru orice tip de autovehicul care apartine unei societati industriale, de depozitare, transport si activitati agricole ;
- b. Amenajari de accese noi, carosabile si pietonale in incintele unitatilor industriale, de depozitare, de transport. si agricole ;
- c. Retele de utilitati tehnologice (subterane si aeriene) care apartin societatilor industriale si agricole, indiferent de proprietate.

12.4.14. Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul parcelei se face conform prevederilor PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii si/sau PUD si cf. **art. 6.2.1.**

Documentatiile de urbanism vor tine cont de urmatoarele aspecte :

- a. Asigurarea profilului transversal minim al caii de circulatie si a dezvoltarilor ;
- b. Nevoile functionale ale drumurilor publice in raport cu categoria acestora.;
- c. Asigurarea unor zone minime de protectie a celorlalte activitati fata de factorii poluanti si fata de alti factori de risc.

d. Asigurarea corecta a cerintelor functionale ale unitatilor industriale/agricole in relatie cu spatiul public al strazii (accese, parcaje) fara a afecta domeniul public

12.4.15. Amplasarea in interiorul parcelei industriale / agricole a constructiilor necesare desfasurarii activitatilor se va face astfel incat sa se asigure conditiile :

- a. Respectarea distantelor minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice;
- b. Preluarea in interiorul propriei parcele a tuturor spatiilor de protectie impotriva riscurilor tehnologice si a oricaror servituti posibil a fi generate de alte activitati proprii.(ex : puturi captare apa potabila , statii de epurare / preepurare, statii de transformare, statii de oxigen, depozitarea deseurilor ;
- c. Asigurarea fluxurilor tehnologice corecte eficiente economic si functional ; asigurarea fluxurilor carosabile si pietonale corecte, accese adecvate pentru interventia pompierilor in cazuri de incendiu.

d. Pe parcelele cu destinatie **I** si **A** este interzisa construirea pe limita parcelei , cu exceptia celor aprobate prin PUZ cu Regulament aferent .

12.4.16. Accesul autovehiculelor pe parcela.

a. Rezolvarea accesului/acceselor carosabile pe o parcela industriala sau agricola se va face prin PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii si cu avizul Inspectoratului Judetean de Politie DAMBOVITA ;

b. Spatiile de inregistrare si control a autovehiculelor , precum si spatiile de stationare si de manevra a autovehiculelor se fac numai pe suprafata parcelei si fara a afecta spatiul public ;

c. Accesul autovehiculelor pe parcela se va face obligatoriu din spatiul public si cu conditia ca fluxurile pietonale sa fie traversate perpendicular pe firul caii de circulatie ; aspectul este valabil si pentru accesele secundare , daca acestea exista , ori urmeaza a fi create ;

d. Nu se admit servituti de trecere pentru activitati industriale sau agricole, pe parcele

cu alte functiuni decat industrie sau agricultura ;

12.4.17. Accesul pietonal.

a. Accesul persoanelor pe parcela se va asigura direct din spatiul public pietonal, cu corelarea fluxurilor de intrare – iesire in incinta in special in orele de varf.

b. Accesul persoanelor in incinta industrială se va face astfel incat sa nu fie stanjenit fluxul carosabil sau sa se genereze accidente de circulatie. In functie de amploarea activitatii si de rigorile impuse de specificul tehnic, fluxurile pietonale se organizeaza specializat .

c. Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele pentru accesul persoanelor la o parcela industrială.

d. Rezolvarea tehnica a acceselor pietonale in acord cu situatia zonei, se face in baza PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii.

12.4.18. Racordarea la retele tehnico – edilitare existente se va face in urma obtinerii avizelor care garanteaza posibilitatea tehnica si de utilizare a urmatoarelor tipuri de retele publice : apa potabila, canalizare, energie electrica, telefonie, gaze naturale (in viitor), alte tipuri de retele specifice activitatilor industriale si sau agricole si conform **art. 8.1**

12.4.19. Realizarea de retele tehnico- edilitare noi, extinderea sau redimensionarea, se face in conditiile **art. 8.2**.

12.4.20. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare se respectă conform prevederilor din **art. 8.4.** din RLU.

12.4.21. Parcelarea.

a. Crearea de parcele pentru amplasarea de obiective industriale sau agricole noi prin ocuparea teritoriului cu destinatia **I** sau **A**.

b. Crearea de parcele noi prin impartirea parcelelor existente, ca urmare a schimbarii regimului de proprietate al detinatorului.

c. Indiferent de motivatia care impune crearea de parcele noi, se impune PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii si in conditiile **art. 9.1 – 9.4**.

12.4.22. Înălțimea constructiilor.

Înălțimea maxima in cele trei subzone se va stabili prin PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii. Înălțimea maxima se va exprima in m, numarul de nivele fiind irelevant.

12.4.23. Aspectul exterior al constructiilor.

PUZ cu regulament aferent, aprobat conform legii va stabili conditiile ce se vor impune cladirilor si amenajarilor din punct de vedere estetic, al materialelor de fatada si a caracteristicilor plastice.

12.4.24. Procentul de ocupare a terenului se stabileste conform PUZ aprobat.

12.4.25. Parcaje.

a. Pentru fiecare parcela cu functiune **I, A** este obligatorie asigurarea conditiilor de parcare/garare si/sau stationarea tuturor autovehiculelor implicate in desfasurarea activitatii :

- autovehicule tehnologice care participa la procesul prin aprovizionare si desfacere;
- autovehicule de orice tip aflate in proprietatea sau utilizarea unitatii industriale care isi desfasoara activitatea pe parcela respectiva;
- autovehicule de orice tip ale angajatilor si/sau delegatilor unitatii industriale / agricole care isi desfasoara activitatea pe parcela respectiva ;

b. Dimensionarea numarului de locuri de parcare/ garare se va face conform Normativului P 132 – 93, in functie de specificul fiecarei unitati economice.

c. Amplasarea constructiilor si amenajarilor pentru parcare, gararea si stationarea autovehiculelor de orice fel se stabileste prin PUZ cu regulament aferent, aprobat.

12.4.26. Spatii verzi.

Pe fiecare parcela vor fi prevazute spatii plantate de aliniament si cu rol de protectie in functie de specificul unitatii industriale/agricole, dar nu mai putin de **10%** din suprafata parcelei

12.4.27. Imprejmuiri.

Realizarea imprejmuirilor parcelei pe toate limitele ei trebuie sa raspunda exigentelor Codului Civil si prescriptiilor PUZ cu regulament aferent ; CLCD poate impune anumite reguli suplimentare pentru tipul imprejmuirilor.

Se respecta recomandarile generale de la art. 11.3.27. in cazul autorizarii directe a constructiilor (DTAC).

12.5. SP - ZONA SPATII VERZI, SPORT / PLANTATII DE PROTECTIE

CAP.1. GENERALITATI

12.5.1.Zone si subzone functionale :

SP- Zona verde, sport, agrement, plantatii de protectie

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

Subzonele functionale ale zonei verzi sunt :

- spatii verzi amenajate (agrement): la sud de zona centrala propusa in satul DRAGOMIRESTI, in vecinatatea zonei sportive;

- plantatii de aliniament (din cuprinsul arterelor de circulatie) ;
- terenuri de sport amenajate ;
- plantatii de protectie la activitati economice, cursuri de apa si autostrada ;
- alte spatii verzi cu profil specializat si cu acces limitat ;

12.5.2. Functiuni dominante :

- in subzona **agrement** - activitati de recreere, petrecerea timpului liber ;
- in subzona **sport** - activitati sportive (terenuri de sport) ;
- in subzona **plantatii de protectie** - plantatii de protectie obligatorii la obiectivele industriale si alte obiective poluante, la sursele de apa, instalatii edilitare, la râuri si pârauri, la deponiile de deseuri menajere;

- in subzona **alte spatii verzi** - spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie, cele aferente obiectivelor publice si cele din cadrul fiecarei gospodarii (spatii verzi difuze - gradini de fatade) ;

12.5.3.Functiuni complementare admise : servicii publice, comert,alimentatie publica, turism ,echipament tehnico-edilitar, circulatie.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

12.5.4. Utilizari permise :

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

Spatiile plantate prevazute in planse sunt minimale si obligatorii.

12.5.5.Utilizari permise cu conditii

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

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

12.5.6. Interdictii temporare de construire :

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

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

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

Programul specific se intocmeste pe baza unui studiu care priveste organizarea activitatii respective pe ansamblul ei.

12.5.7. Interdictii permanente de construire :

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

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

12.5.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conform **art. 18** din RGU si **art. 6.1.** cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii (Ordinele : 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50/1998 ale MT si Ordonanta nr. 43/1997 privind regimul lor juridic).

Plantatiile din cuprinsul arterelor de circulatie se vor subordona cerintelor specifice functiunii respective, cu respectarea normelor tehnice in vigoare si a cerintelor privind buna desfasurare a circulatiei, in conditii optime de siguranta.

Amplasarea oricarei imprejurimi (limitare de proprietate), a oricarei constructii si a spatiilor verzi aferente arterelor de circulatie pe toata zona cuprinsa in intravilan se va face conform **art. 6.1.**; In mod special, se va tine seama de conditionarile legislatiei in vigoare (Ordinul nr. 47/1998 al MT pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale - Capitolul 5).

12.5.14. Amplasarea fata de aliniament : conform **art. 23** din RGU si **art. 6.2.1.**

12.5.15. Amplasarea in interiorul parcelei : conform **art. 24** din RGU.

Amplasarea in interiorul parcelelor a diferitelor tipuri de plantatii se face functie de :

- tipul de plantatie ce se amplaseaza ;
- tipurile de plantatii existente care se mentin, stadiul de dezvoltare al acestora ;
- relatia plantatie - constructie, plantatie - circulatie ;
- specificul functional al parcelei pe care se realizeaza plantatia (locuire, institutii si servicii publice, sport, turism, activitati industriale si agricole, obiective edilitare si de gospodarie comunala, agrement).

Plantatiile cu functii utilitare (de protectie a surselor de apa, plantatii de protectie impotriva nocivitatilor, plantații de aliniament) se amplaseaza pe perimetrul interior al parcelelor respective.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Accesele carosabile in interiorul oricarui amplasament al zonei functionale **SP** se dimensioneaza astfel încât sa se asigure in exclusivitate: deservirea activitatilor de pe parcela, activitatile de executie-intretinere, activitatile de interventie.

Din punct de vedere administrativ accesul autovehiculelor pe parcelele din zona functionala **SP** este interzis, cu exceptia mijloacelor de transport ce deservesc activitatea.

Pentru activitatile complementare admise urmeaza a se realiza de regula, o separare, din punct de vedere al acceselor auto, intre teritoriul acestora si spatiul plantat.

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

12.5.18. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente : conf. art. 27 din RGU.

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente este posibila numai in conditiile in care capacitatea si gradul de acoperire a rețelelor edilitare publice existente ofera conditii de satisfacere a necesarului noilor consumatori.

Racordarea obiectivelor din zona **SP** la rețelele tehnico-edilitare existente se va face in conditiile stabilite la art. 8.1. din RLU.

12.5.19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare : conf. art. 28 din RGU si art.8.2.

12.5.20. Proprietatea publica asupra rețelelor tehnico-edilitare: conf. art. 29 din RGU si art.8.4. din RLU. Retelele tehnico-edilitare aflate in serviciul public sunt proprietate publica a statului sau a comunei, indiferent de finantare, iar construirea si intretinerea lor constituie lucrari publice, putând fi finanțate și din resurse financiare private.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

12.5.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU.

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

12.5.22. Inaltimea constructiilor : conform art. 31 din RGU si art 10.2. din RLU.

Constructiile din zona functionala **SP** nu vor depasi, de regula, inaltimea vegetatiei din vecinatate. Fac exceptie acele constructii care detin o functie deosebita in cadrul parcelei, sau care se inscriu in repere urbane specifice unui teritoriu mai larg.

In cazuri speciale inaltimea constructiilor se stabileste prin PUZ sau PUD, pe baza analizei situatiilor distincte, in corelare cu parametri care definesc conditiile de constructibilitate

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

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zona **SP** este permisa numai daca aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine functiunii acestora, nu depreciaza aspectul si valoare arhitectural-urbanistica a zonei, nu altereaza calitatile sitului si valorile de patrimoniu. Aspectul exterior al constructiilor din zona functionala **SP** va urmari materializarea urmatoarelor concepte urbanistice :

- Integrarea constructiilor in spatiul plantat in care sunt amplasate;
- Realizarea contrastului intre aspectul constructiilor si spatiul plantat existent;

• În momentul în care construcțiile se înscriu într-un sistem mai larg de reperare decât cel al parcelei de amplasare, aspectul lor trebuie să răspundă primelor două cerințe.

12.5.24. Procentul de ocupare a terenului : conf. **art. 15** și **anexa nr.2** din RGU, se corelează cu specificul fiecărei funcțiuni în parte.

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

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

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

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

12.5.26. Spații verzi : conform **art. 34** și **anexa nr. 6** din RGU și **art.10.1.** din RLU.

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

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

Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol stabilitatea construcțiilor. Se vor respecta valorile minimale prevăzute în **Anexa nr.6** din RGU.

Activitatea de gestionare a spațiilor verzi se asigură prin :

- realizarea unor zone de producție dendro-floricola amenajate și dimensionate corect ;

Pentru realizarea unui nivel calitativ sporit, Administrația Locală va adopta un program de acțiuni specifice care va stabili :

- soluțiile de principiu pentru plantarea fiecărei zone;
- necesarul de material dendro-floricol și sursele de procurare;
- necesarul privind echiparea tehnico-edilitară;
- etapizarea realizării, în funcție de posibilitățile de asigurare a materialelor specifice ;
- posibilitățile de implicare a Administrației Locale (proiecte, asigurare cu material săditor, echipamente, asistență tehnică etc.).

12.5.27. Împrejurimi : conform **art. 35** din RGU și **art 10.1.**

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

Configurația împrejurimilor este determinată de o serie de factori urbanistici ca: poziția pe parcelă (la aliniament, laterale, posterioare), funcțiunea construcției, caracteristicile cadrului natural și construit, modalitățile tradiționale de construire a împrejurimilor cu diverse tipologii, tendințele actuale de realizare a acestora. Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejurimilor pentru parcelele din zona **SP** se va face în cadrul altei documentații de urbanism (PUZ, PUD), sau în cadrul PAC. (exigentele sunt cele de la **art.11.5.23.**)

12.6. GC - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

CAP. 1 GENERALITATI

12.6.1. Zone și subzone funcționale

GC Zona de gospodărie comunala cuprinde un ansamblu de amenajări menite să contribuie la îmbunătățirea condițiilor de igienă, salubritate și confort a localităților .

12.6.2. Functiuni dominante : GC - Gospodarie comunală - cimitire comunale si parohiale, puncte de precolectare si depozitare pe timp limitat la locul de productie a deseurilor menajere, stradale, industriale si agricole, platforme de depozitare si neutralizare.

12.6.3. Functiuni complementare admise

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

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

12.6.4. Utilizari permise

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

12.6.5. Utilizari permise cu conditii

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

Obiective noi in cadrul zonei functionale **GC** - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament, PUD), cu acordurile si avizele Autoritatii pentru protectia mediului, in conditiile respectarii distantelor de protectie fata de zonele locuite conform normelor de igiena privind mediul de viata al populatiei (Ordinul M.S. nr. 536/1997) si legislatiei de protectie a mediului (Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 195/2005).

In zonele expuse la riscuri naturale (terenuri pe care stagneaza apa pluviala, eroziuni, zone inundabile, pe terenurile macroporice, cu panza freatica agresiva) - conform **art. 5.1.**, cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, privind rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare, igiena si sanatatea.

Se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate in art. 10, alin.2 din RGU, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (consolidari ale terenului, lucrari hidrotehnice pentru prevenirea inundatiilor si eroziunilor, curatirea santurilor, etc.) aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate, dupa caz si cu respectarea Ordinului nr. 277/1997 al Ministerului Apelor, Padurilor si Mediului, articolul 33, alin. (c).

12.6.6. Interdictii temporare de construire

Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD), care sa stabileasca : **modul de schimbare a parametrilor urbanistici** (functiuni, suprafata totala de teren, suprafata de teren ocupata de functiunile de baza, suprafata de teren ocupata de functiunile complementare, volumul transporturilor, densitatea construirii) in zona functionala respectiva.

12.6.7. Interdictii permanente de construire :

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

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

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

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

12.6.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conf. **art. 18** din RGU si **art.6.1.** cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii

12.6.14. Amplasarea fata de aliniament : conform **art. 23** din RGU si **art.6.2.1.**

Amplasarea constructiilor destinate activitatilor de gospodarie comunală, fata de aliniamentul parcelei respective, se face pe baza PUZ cu Regulament aferent, aprobat.

12.6.15. Amplasarea in interiorul parcelei : conf. **art. 24** din RGU.

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

- Respectarea distantelor minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice, conf. actelor normative specifice ;
- Includerea in interiorul parcelei a tuturor spatiilor de protectie impotriva riscurilor tehnologice, fara a determina servituti de risc tehnologic pe parcelele vecine.

Prin exceptie, daca apar astfel de servituti, acestea se vor consemna in cartile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune si vor fi luate in considerare la orice autorizare ;

- Adaposturile pentru cresterea animalelor in curtile persoanelor particulare (de cel putin 5 capete porcine si 5 capete bovine) se amplaseaza la cel putin 10 m de cea mai apropiata locuinta invecinata si se exploateaza astfel incat sa se evite poluarea si disconfortul vecinilor;
- Asigurarea suprafetelor minime pentru amenajarea functiunilor auxiliare ;
- In zona functionala **GC** este interzisa realizarea constructiilor pe limitele parcelei. Exceptiile vor face obiectul altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament, PUD).

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

12.6.16. Accese carosabile : conf. **art. 25** si **anexa nr. 4** din RGU si **art.7.1.**

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

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

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

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

12.6.20. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare : conform **art. 29** din RGU si **art.8.4.** din RLU.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

12.6.21. Parcelarea : conform **art. 30** din RGU.

Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii si/sau unor constructii cu alte destinatii decat locuinta se recomanda intocmirea altor documentatii de urbanism (PUZ si Regulament, PUD) avand in vedere complexitatea functionala a acestor constructii. Parcelele nou create trebuie sa respecte in totalitate reglementarile pentru zona functionala **GC**.

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

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

Inaltimea maxima a constructiilor din zona functionala **GC** este de 10,00 m indiferent de functiune si numar de niveluri.

Daca necesitati functionale, tehnologice, simbolice, estetice, impun inaltimi mai mari de 10,00 m, conditiile de construire se vor stabili prin PUZ cu regulament, sau PUD avizate si aprobate potrivit legii.

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

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

12.6.24. Procentul de ocupare a terenului : conform art. 15 si anexa nr.2 din RGU; se stabileste conform PUZ cu Regulament aferent aprobat conform legii.

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

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

Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minimale de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv se dimensioneaza conf. **Normativului P 132-93.**

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea. Pentru fiecare parcela din zona **GC** este obligatorie asigurarea, pe suprafata acesteia, a conditiilor pentru parcare/gararea si/sau stationarea autovehiculelor. Pot fi asigurate in afara parcelei, in apropierea accesului, parcaje ocazionale.

12.6.26. Spatii verzi : conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU si art.10.1. din RLU.

Valorile prevazute in Anexa nr. 6 din RGU, privind suprafata spatiilor verzi, sunt considerate minimale si orientative. Pe fiecare parcela din zona functionala **GC** este obligatorie amenajarea unor suprafete plantate de **minimum 20 %** din suprafata parcelei, cu rol decorativ, de agrementare de protectie, a zonelor invecinate, impotriva nocivitatilor (pe limitele interioare ale parcelei), sau spatii verzi cu profil specializat (in cimitire) ; se respecta distanta de protectie la cimitire de 50 m cf. normelor Ordinului Sanatatii nr. 536/1997.

Cimitirele vor fi imprejmuite cu gard si cu o perdea de arbori. intre mormant si gardul cimitirului, va fi lasata o zona libera de 3,0 m.

12.6.27. Imprejurii : conform art. 35 din RGU si art. 10.2. din RLU ; cf. art.11.4.27.

12.7. TE - ZONA PENTRU ECHIPAMENTE TEHNICO - EDILITARE

CAP. 1 GENERALITATI

12.7.1.Zone si subzone functionale :

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

12.7.2.Functiuni dominante : **TE - Asigurarea cu utilitati si servicii edilitare** (constructii tehnologice speciale de productie si conversie specifica amplasate, in general, pe parcele situate in afara spatiului public si constructii liniare - retele - de transport si distributie amplasate, in general, in spatiul public), **privind alimentarea cu energie electrica - telecomunicatii, alimentarea cu apa, canalizare, alimentarea cu gaze** a satelor.

12.7.3.Functiuni complementare admise :

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

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

12.7.4.Utilizari permise

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

12.7.5.Utilizari permise cu conditii

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

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

In zonele expuse la riscuri naturale (scurgeri de torenti, eroziuni, zone inundabile, pe terenurile macroporice, cu pânza freatică agresivă) - conform **art. 5.1.**, cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor.

Se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate in art. 10, alin.2 din RGU, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (consolidari ale terenului, lucrari hidrotehnice pentru aparare impotriva inundatiilor, eroziunii, scurgerea apelor pluviale, etc.) aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului si/ sau alte organisme.

12.7.6. Interdictii temporare de construire :

Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD), care sa stabileasca : **modul de schimbare a parametrilor urbanistici** din zona functionala respectiva, in conformitate cu prevederile PUG si cu motivele care pot genera schimbarile (necesitati de protectie a mediului, necesitatea eliminarii disfunctionalitatilor urbanistice, cerinte ale actelor normative, aparitia si amplasarea functiunilor complementare admise), **implicatiile urbanistice ale masurilor de protectie a mediului, reglementarile de interventie pentru modificarea parametrilor urbanistici, modul de amplasare si forma generala a constructiilor, conditiile specifice de organizare a circulatiei, a retelelor tehnologice.**

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

12.7.7. Interdictii permanente de construire :

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

In zonele expuse la riscuri tehnologice grave, precum si in zonele de servitute pentru protectia cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura, conform **art. 5.2.**

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

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

12.7.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conf. **art. 18** din RGU si **art.6.1.** din RLU cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

12.7.14. Amplasarea fata de aliniament : conform **art. 23** din RGU. si **art.6.2.1.**

12.7.15. Amplasarea in interiorul parcelei : conform **art. 24** din RGU.

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

- Respectarea distantelor minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice, cf. legii ;
- Includerea in interiorul parcelei a tuturor spatiilor de protectie sanitara sau de protectie impotriva riscurilor tehnologice, fara a determina servituti pe parcelele vecine. Prin exceptie, daca apar astfel de servituti, acestea se vor consemna in cartile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune si vor fi luate in considerare la autorizari ulterioare ;
- Asigurarea suprafetelor minime pentru amenajarea functiunilor auxiliare ;

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

12.7.16. Accese carosabile : conf. art. 25 - anexa nr. 4 din RGU si art.7.1. din RLU

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

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

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

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

Accesul persoanelor pe parcela cu destinatia **TE** se va face direct din spatiul public pietonal, alaturat sau separat de accesul carosabil.Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele vecine pentru accesul persoanelor la o parcela cu destinatia **TE**.

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

12.7.18. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : conf.art. 27 din RGU si regulilor generale de la art. 8.1. din RLU.

12.7.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare : conf. art. 28 din RGU si art.8.2.

12.7.20. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare : conf. art. 29 din RGU si art. 8.4. din RLU.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

12.7.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU.

Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii si/sau unor constructii cu alte destinatii decat locuinta se recomanda intocmirea altor documentatii de urbanism (de tip PUZ / PUD), avand in vedere complexitatea functionala a acestor constructii.Parcelele nou create trebuie sa respecte in totalitate reglementarile pentru zona functionala **TE**.

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

12.7.22. Inaltimea constructiilor : conf. art. 31 din RGU ;

Înaltimea maxima se stabileste prin PUZ cu Regulament aferent aprobat conform legii; conductele pentru transport si distributie se amplaseaza conform art.8.3. din RLU.

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

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

12.7.24. Procentul de ocupare a terenului : conf. art. 15 si anexa nr.2 din RGU . Se stabileste conform reglementarilor specifice de ordin tehnologic si urbanistic si conform documentatiei de urbanism care premerge studiul de fezabilitate.

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

12.7.25. Parcaje : conform **art. 33** si **anexa nr. 5** din RGU. **Anexa nr. 5** la RGU cuprinde normele minimale de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv in parte va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93.

Dimensionarea numarului de locuri de parcare, garare si stationare diferentiate pe criterii de gabarit, cat si a spatiilor de manevra si acces se stabilesc conf. normativelor in vigoare.

12.7.26. Spatii verzi : conform **art. 34** si **anexa nr. 6** din RGU si **art.10.1.** din RLU. Valorile prevazute in **Anexa nr.6** din RGU, privind suprafata spatiilor verzi, sunt considerate minimale si orientative.

Pe fiecare parcela din zona functionala **TE** este obligatorie amenajarea unor suprafete plantate de **min. 20 %** din suprafata parcelei, cu rol decorativ si de protectie a activitatilor proprii sau a zonelor invecinate, impotriva nocivitatilor, (pe limitele interioare ale parcelei).

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

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate, pentru protectie impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale.

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si în cazul aspectului exterior al constructiilor (**art. 12.7.23**).

12.8. CCr - ZONA PENTRU CIRCULATIE RUTIERA

CAP. 1 GENERALITATI

12.8.1. Tipurile de subzone functionale

12.8.1.1. Subzona pentru căile de comunicatie rutieră si constructii aferente **CCr** ;

12.8.1.2. Subzona pentru circulatia pietonală majoră, parări publice, piete civice ;

12.8.2. Functiuni dominante ale fiecărei subzone sunt cele de la **art. 12.8.1.**

12.8.3. Functiuni complementare admise în fiecare subzonă sunt :

12.8.3.1. In subzona 12.8.1.1. nu sunt functiuni complementare admise ;

12.8.3.2. In subzona 12.8.1.2. functiunile complementare admise sunt : **IS** (comert si prestări servicii), monumente de for public si mobilier urban; plantatii de protectie si decorative

12.8.3.bis. Functiunile interzise sunt toate functiunile care nu sunt destinate direct functiunilor dominante ale fiecărei subzone ;

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

12.8.4. Utilizările permise sunt următoarele :

12.8.4.1. Subzona 12.8.1.1. - circulatie rutieră (străzi principale si secundare, intersectii la nivel sau denivelate), trotuare pentru circulatia pietonală, plantatii de protectie, indicatoare rutiere, retele tehnico - edilitare subterane si aeriene.

12.8.4.2. Subzona 12.8.1.2. - circulatie pietonala, comert si prestari servicii , plantatii decorative si de protectie, lucrari de arta, mobilier urban.

12.8.4.3. Subzona 12.8.1.3. - circulatie pietonala numai în puncte special amenajate, la intersectia cu retele tehnico - edilitare subterane si aeriene.

12.9.5. Utilizari permise cu conditii :

12.8.5.1. In zonele expuse la riscuri naturale previzibile (terenuri afectate de alunecari previzibile, pe terenurile cu umiditate ridicata datorita stagnarii apelor din precipitatii) - conform **art. 5.1.**, cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor sigurantă in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor si obtinerea avizelor organismelor teritoriale interesate.

Se admit de asemenea construcții pe terenurile menționate în art. 10, alin.2 din RGU, cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (drenarea apelor pluviale, consolidări teren, etc.) aprobate de autoritatea de protecția mediului sau organisme interesate.

12.8.5.2. În zona de protecție a drumurilor publice, toate construcțiile și amenajările, cu condiția respectării prescripțiilor tehnice și reglementărilor urbanistice, în condițiile stabilite de Ordonanța Guvernului nr. 43/1997, cu avizele conforme stabilite de legislația în vigoare.

12.8.5.3. În zona de protecție a echipamentelor tehnico-edilitare cf. Ordinului Ministerului Sănătății nr.536/1997;

12.8.5.4. În zona de protecție a malurilor și albiilor minore ale cursurilor de apă, precum și a lucrărilor hidrotehnice, conform prevederilor H.G. nr. 101/1997, în condițiile obținerii avizelor conforme prevăzute de legislația în vigoare.

12.8.5.5. În zona de protecție a monumentelor istorice.

12.8.6. Interdicții temporare de construire :

Pentru lucrările de extindere a căilor de comunicație existente sau pentru realizarea unor lucrări noi, ce necesită studii și cercetări suplimentare, este instituită interdicția temporară de construire până la elaborarea și aprobarea altei documentații de urbanism (PUZ cu regulament) care să stabilească implicațiile urbanistice și reglementările de intervenție, modul de amplasare, condițiile specifice de organizare, impactul asupra mediului, pentru fiecare situație în parte.

În zona străzii principale, până la eliminarea factorilor de risc datorati stăgării apelor din precipitații, până la elaborarea PUZ cu Regulament aferent este obligatorie conditionarea la autorizare de obținerea avizelor de la administratorul drumului, de la Inspectoratul de Apărare Civilă, de la Agenția de Mediu, aviz geotehnic de la o firmă sau un specialist atestat în domeniu, sau de la alți factori interesați în legătură cu aceasta cale de comunicație importantă.

12.8.7. Interdicții permanente de construire :

În zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform **art. 5.1.**

În zonele expuse la riscuri tehnologice grave, precum și în zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare, conform **art. 5.2.**

În zona de protecție a drumurilor este interzisă amplasarea de construcții sau instalații ce nu aparțin drumului și care periclitează buna desfășurare a traficului și siguranța circulației.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

12.8.9. Amplasarea față de drumurile publice : conform **art. 18** din RGU, cu respectarea zonelor de siguranță și protecție a drumurilor, delimitate conform Ordonanței Guvernului nr.43/1997 și în conformitate cu toată legislația și actele normative emise de ministerul de specialitate și indicate la **art. 6.1.**

12.8.14. Amplasarea față de aliniament : conform **art. 23** din RGU și **art.6.2.1.**

Amplasarea construcțiilor și amenajărilor necesare activităților din fiecare subzonă funcțională se va face spre interiorul parcelei subzonei respective; se vor respecta toate actele normative specifice domeniului pentru tipurile de construcții și instalații amplasate în zona de siguranță și de protecție a drumului.

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

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

- Respectarea distanțelor minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice, conform actelor normative specifice ;
- Includerea în interiorul parcelei a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice, fără a determina servituti de risc tehnologic pe parcelele vecine. Prin excepție,

daca apar astfel de servituti, acestea se vor consemna in cartile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune si vor fi luate in considerare la orice autorizare ulterioara ;

- Asigurarea suprafetelor minime pentru amenajarea functiunilor auxiliare .

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

12.8.16. Accese carosabile : conf. art. 25, anexa nr. 4 din RGU si art.7.1.

Accesul autovehiculelor pe parcelele cu destinatia **CCr** (autoturisme, vehicule de transport greu, vehicule speciale sau agabaritice), constituit din platforme de stationare si manevra, va fi realizat in totalitate pe suprafata parcelei in cauza.

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

Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele vecine.

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

Toate lucrările din zona drumurilor publice se autorizează numai cu avizul conform al administratorului drumului si cu respectarea normelor tehnice de proiectare, constructie si exploatare.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

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

In zona drumurilor publice sau deschise circulatiei publice (zona care cuprinde ampriza drumului, zonele de siguranta si protectie), se pot autoriza lucrari de constructii si instalatii, de deservire, intretinere si exploatare, aferente drumurilor publice, conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze sau alte produse petroliere, retele electrice si de telecomunicatii cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice de proiectare, constructie si exploatare.

Lucrarile edilitare subterane se amplaseaza de regula în afara părții carosabile a drumului public sau în galerii vizitabile, cf, art. 8.3.din RLU. Constructia, repararea si întreținerea acestor lucrări se fac cu aprobarea administratorului drumului si cu respectarea legislatiei în vigoare.

Realizarea în zona drumului public a oricăror lucrări se face cu respectarea legislatiei în vigoare privind amplasarea si autorizarea executării constructiilor si numai cu acordul prealabil al administratorului drumului .

12.8.20. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare : conform art. 29 din RGU si art. 8.4. din RLU.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

12.8.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU.

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

In cazul in care aplicarea reglementărilor specifice zonei functionale **CCr** si a actelor normative in vigoare conduce la imposibilitatea impartirii unei incinte existente, parcela in cauza rămâne proprietate în indiviziune.

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

Înălțimea maximă a construcțiilor din zona funcțională **CCr** se stabilește prin PUZ cu regulament aferent sau PUD, pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu parametrii care definesc condițiile concrete de construibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent, respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică, asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor, asigurarea compatibilității funcționale cu funcțiunea dominantă a zonei în care sunt amplasate, analiza impactului asupra sistemelor de circulație și staționare, asupra capacității rețelelor edilitare, respectarea cerințelor de securitate, stabilitate și siguranță în exploatare, atât pentru construcțiile cu aceste funcțiuni, cât și pentru cele învecinate).

12.8.23. Aspectul exterior al construcțiilor : conform **art. 32** din RGU.

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

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

În zona funcțională **CCr**, procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea condițiilor de amplasare a construcțiilor, precum și de obligativitatea de a construi exclusiv pentru nevoile funcționale ale parcelei.

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

12.8.25. Parcaje : conform **art. 33** și **anexa nr. 5** din RGU. **Anexa nr. 5** la RGU cuprinde normele minime de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv în parte va fi dimensionat conform prevederilor **Normativului P 132-93**.

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

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

Pe fiecare parcelă din zona funcțională **CCr** este obligatorie amenajarea unor suprafețe plantate cu rol estetic, de agrementare, și/sau de protecție a activităților din zonele învecinate împotriva nocivităților (pe limitele interioare ale parcelei).

12.8.27. Împrejurimi : conform **art. 35** din RGU și **art. 10.2.** din RLU.

Împrejurimile reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe laturile parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate, pentru protecție împotriva intruziunilor, pentru separarea funcțiilor și asigurarea protecției vizuale.

Tipul împrejurimilor se stabilește prin PUZ cu regulament aferent și/sau PUD, iar în cazul autorizării directe prin DTAC.

Aspectul împrejurimilor se va supune acelorasi exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor (**art. 11.8.23**).

V. PREVEDERILE R.L.U. LA NIVEL UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

13. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Au fost constituite 8 unități teritoriale de referință la nivelul comunei, distribuite astfel:

- UTR nr. 1 – SAT DE RESEDINTĂ „**DRAGOMIREȘTI**” – ZONA CENTRALĂ
- UTR nr. 2 – SAT DE RESEDINTĂ „**DRAGOMIREȘTI**” – ZONA REZIDENTIALĂ
- UTR nr. 3 – ZONA REZIDENTIALĂ SAT „**DECINDENI**”
- UTR nr. 4 – ZONA REZIDENTIALĂ SAT „**GEANGOESTI**”
- UTR nr. 5 – ZONA REZIDENTIALĂ SAT „**RANCACIOV**”
- UTR nr. 6 – ZONA REZIDENTIALĂ SAT „**MOGOSEȘTI**”
- UTR nr. 7 – ZONA REZIDENTIALĂ SAT „**UNGURENI**”
- UTR nr. 8– TRUPURI INDEPENDENTE ÎN INTRAVILAN

13.1. UTR NR. 1 – SAT DE REȘEDINȚĂ „DRAGOMIREȘTI” – ZONA CENTRALĂ

13.1.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:

IS – Zona instituțiilor publice și servicii de interes general

L – Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare cu clădiri P, P + 1, P + 2

I – Zona unități industriale, depozitare și transport

SP – Zona spații verzi amenajate, sport / plantații de protecție

CCr – Zona circulație rutieră și amenajări aferente

TAI – Terenuri agricole în intravilan rezervă de locuire, instituții publice, etc.

13.1.2. FUNCTIUNEA DOMINANTĂ:

- **IS** - zona pentru instituții publice și de interes general și de locuire;

13.1.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:

- Locuire **L**

- Activități de tip **SP** cu rol de sport, agrement, protecție;

- Activități de tip **GC** – antene GSM, stații hidrofor;

- Activități **TE** pentru îmbunătățirea asigurării cu utilități;

- Funcțiunea **CCr**: modernizare străzi principale, amenajări intersecții, podete;

- Terenuri agricole în intravilan, cu destinația rezervă pentru instituții publice și servicii de interes general, locuire și funcțiuni complementare.

13.1.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zonele de protecție ale monumentelor;

- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru funcțiunea de locuire;

13.1.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ):

- Zona centrală în ansamblu;

- În zona de protecție a monumentelor;

- În zonă nestructurată urbanistic;

- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii.

13.1.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

- La amplasarea construcțiilor se vor respecta distanțele minime obligatorii impuse prin acest regulament.

13.1.7. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

• Accesul carosabil principal și trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit funcțiilor deservite, stabilite prin avize de la administrație.

• Drumurile pentru accesul la instituții publice și zone nou lotizate vor fi avizate de organismele teritoriale interesate și aprobate prin Hotărârea Consiliului local;

13.1.8. RACORDAREA LA REțele TEHNICO – EDILITARE ȘI REALIZAREA DE REțele NOI

- Alimentarea cu apă se realizează în sistem centralizat pentru toată zona centrală ;

- Până la realizarea rețelei de canalizare menajeră și a stației de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art 12.3.18. din RLU;

13.1.9. PARCELARE/ÎNĂLTIMEA CONSTRUCȚIILOR/ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- Se menține pe cât posibil parcelarul zonei ;

- Regimul maxim de înălțime : P+1+M ;

- Module volumetrice : 7x10 m; se recomandă utilizarea spațiilor semideschise la fațada principală și/sau la fațada sud (cerdac, foisor) ;

- POT maxim : 60 % ; CUT = 2,00 ; Nr.maxim de niveluri = 3 (+M) ;

- Acoperisurile : de regulă în patru ape sau derivate din acesta;

- Toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) sau DTAC, elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate.

13.1.10. SPATII VERZI

Se vor amenaja si întretine spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de aliniament la DJ si alte străzi principale;
- de protectie în incintele cu activitati de tip **TE**;
- decorativ în incinte de tip **IS** si parcele cu functiunea de locuire **L** (grădini de fatadă);
- decorativ si de agrement pe parcelele specifice functiunii **SP**;

13.1.11. IMPREJMUIRI

- Se stabilesc prin DTAC în zonele de autorizare directa sau PUZ cu regulament sau PUD cu respectarea art. 10.2. din RLU.

13.2. UTR NR. 2 – ZONA REZIDENȚIALĂ SAT RESEDINȚĂ „DRAGOMIREȘTI”

13.2.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:

IS – Zona instituții publice si servicii de interes general

L – Zona pentru locuințe si funcțiuni complementare cu clădiri P, P + 1, P + 2

I – Zona unități industriale, depozitare si transport

SP – Zona spații verzi amenajate, sport / plantații de protecție

GC – Zona gospodărie comunală / cimitire

TE – Zona construcții aferente lucrărilor edilitare

CCr – Zona circulație rutieră si amenajări aferente

TAI – Terenuri agricole în intravilan rezervă de locuire, instituții publice, etc.

13.2.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA:

- **L** – locuire

13.2.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:

- Activități de tip **IS** pentru deservirea locală si la nivel de cartier (comert)
- Activități de tip **I** nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate în functiunea de bază sau amplasate izolat;
- Activități de tip **A** în incintele existente;
- Activitati de tip **SP** cu rol de sport, agrement, protectie;
- Activitati de tip **GC** – antene GSM, statii hidrofor;
- Activitati **TE** pentru imbunatatirea asigurarii cu utilitati;
- Functiunea **CCr** : modernizare strazi principale, amenajari intersectii, poduri;
- Terenuri agricole în intravilan, cu destinatia de rezervă viitoare de locuire si functiuni complementare sau dotări publice de interes comun;

13.2.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zona de protectie a albiei minore a pââuitor sau canalelor hidrotehnice care traverseaza localitatea, conform Legii apelor;
- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru functiunea de locuire;
- Zona de protectie a drumului judetean DJ 702D;
- Zona de protectie a drumului judetean DJ 720D;
- Zona de protectie a drumului national DN 72A;

13.2.5. INTERDICTII TEMPORARE (până la aprobarea PUZ):

- In zone nestructurate urbanistic;
- In toate zonele în care există utilizări permise cu conditii si pentru care administratia publică locală nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directă a construirii.

13.2.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

- Amplasarea constructiilor situate pe parcelele adiacente DJ 702D, DJ 720D si DN 72A se va face pe alinierea stabilita în regulamentul aferent PUG sau prin PUD, după avizarea și aprobarea PUG

- În restul zonei de locuit se vor respecta distanțele minime obligatorii impuse prin prezentul regulament.

13.2.7. ACCESE CAROSABILE ȘI PIETONALE:

• Accesele carosabile principale și trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit funcțiilor deservite, stabilite prin avize de la administrație.

• Drumurile pentru accesele la instituții publice și zone nou lotizate vor fi avizate de organismele teritoriale interesate și aprobate prin Hotărârea Consiliului local;

13.2.8. RACORDAREA LA REțele TEHNICO – EDILITARE ȘI REALIZAREA DE REțele NOI

- Până la realizarea rețelei de apă potabilă în sistem centralizat pentru toată localitatea, se admite și alimentarea cu apă din fântâni individuale, cu respectarea normelor sanitare :

- Până la realizarea rețelei de canalizare și a stației de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art 12.3.18. din RLU;

- Nu se vor autoriza activități de tip **I** și **A** fără rezolvarea completă a problemelor tehnico - edilitare și asigurarea rezervei de apă pentru incendiu.

13.2.9. PARCELARE/ ÎNĂLTIMEA CONSTRUCȚIILOR /ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- Se menține pe cât posibil parcelarul zonei ;

- Regimul maxim de înălțime : P +1+M ;

- Module volumetrice : 7x10 m; se recomandă utilizarea spațiilor semideschise la fațada principală și/sau la fațada sud (cerdac, foisor) ;

- POT maxim : 40 % ; CUT = 1,50 ; Nr.niv. = 3 ;

- Acoperisurile : de regulă în patru ape sau derivate din acesta;

- Toate aceste elemente se stabilesc prin DTAC sau PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul), elaborate și aprobate conform legii, cu obținerea avizelor de la toate organismele interesate.

13.2.10. SPAȚII VERZI

Se vor amenaja și întreține spații plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de aliniament la DN, DJ și alte străzi principale;

- de protecție în incintele cu activități de tip **GC** (cimitire), **I**, **A** și **TE**;

- decorativ în incintele de **IS** și pe parcelele cu funcțiunea de locuire (grădini de fațadă);

- decorativ și de agrement pe parcelele specifice funcțiunii **P**;

- decorativ și de protecție de-a lungul cursurilor de ape.

13.2.11. ÎMPREJMUIRI

- Se stabilesc prin DTAC în zonele de autorizare directă sau PUZ cu regulament sau PUD, cu respectarea art. 10.2. din RLU.

13.3. UTR NR. 3 ZONA REZIDENȚIALĂ SAT „DECINDENI”

13.3.1. TIPURILE DE ZONE FUNCȚIONALE:

IS – Zona instituțiilor publice și servicii de interes general

L – Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare cu clădiri P, P + 1, P + 2

A – Zona unităților agricole

I – Zona unități industriale, depozitare și transport

SP – Zona spații verzi amenajate, sport / plantații de protecție

GC – Zona gospodărie comunală / cimitire

TE – Zona construcții aferente lucrărilor edilitare

CCr – Zona circulație rutieră și amenajări aferente

TAI – Terenuri agricole în intravilan rezervă de locuire, instituții publice, etc.

13.3.2. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

- **L** – locuire

13.3.3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:

- Activități de tip **IS** pentru deservirea locală si la nivel de cartier (comert)
- Activități de tip **I** nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate în funcțiunea de bază sau amplasate izolat;
- Activități de tip **A** în incintele existente;
- Activități de tip **SP** cu rol de sport, agrement, protecție;
- Activități de tip **GC** – antene GSM, stații hidrofor;
- Activități **TE** pentru îmbunătățirea asigurării cu utilități;
- Funcțiunea **CCr** : modernizare strazi principale, amenajări intersecții, poduri;
- Terenuri agricole în intravilan, cu destinația de rezervă viitoare de locuire și funcțiuni complementare sau dotări publice de interes comun;

13.3.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zona de protecție a albiei minore a pârlăurilor sau canalelor hidrotehnice care traversează localitatea, conform Legii apelor;
- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru funcțiunea de locuire;
- Zona de protecție a drumului județean DJ 702B;
- Zona de protecție a drumului județean DJ 702D;

13.3.5. INTERDICTII TEMPORARE (până la aprobarea PUZ):

- În zone nestructurate urbanistic;
- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii.

13.3.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

- Amplasarea construcțiilor situate pe parcelele adiacente DJ 702B și DJ 702D se va face pe alinierea stabilită în regulamentul aferent PUG sau prin PUD, după avizarea și aprobarea PUG

- În restul zonei de locuit se vor respecta distanțele minime obligatorii impuse prin prezentul regulament.

13.3.7. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE:

- Accesele carosabile principale și trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit funcțiilor deservite, stabilite prin avize de la administrație.
- Drumurile pentru accesele la instituții publice și zone nou lotizate vor fi avizate de organismele teritoriale interesate și aprobate prin Hotărârea Consiliului local;

13.3.8. RACORDAREA LA REțele TEHNICO – EDILITARE ȘI REALIZAREA DE REțele NOI

- Până la realizarea rețelei de apă potabilă în sistem centralizat pentru toată localitatea, se admite și alimentarea cu apă din fantani individuale, cu respectarea normelor sanitare :

- Până la realizarea rețelei de canalizare și a stației de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art 12.3.18. din RLU;

- Nu se vor autoriza activități de tip **I** și **A** fără rezolvarea completă a problemelor tehnico - edilitare și asigurarea rezervei de apă pentru incendiu.

13.3.9. PARCELARE/ ÎNALTIMEA CONSTRUCȚIILOR /ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- Se menține pe cât posibil parcelarul zonei ;
- Regimul maxim de înălțime : P +1+M ;
- Module volumetrice : 7x10 m; se recomandă utilizarea spațiilor semideschise la fatada principală și/sau la fatada sud (cerdac, foisor) ;
- POT maxim : 40 % ; CUT = 1,50 ; Nr.niv. = 3 ;
- Acoperisurile : de regulă în patru ape sau derivate din acesta;
- Toate aceste elemente se stabilesc prin DTAC sau PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul), elaborate și aprobate conform legii, cu obținerea avizelor de la toate organismele interesate.

13.3.10. SPATII VERZI

Se vor amenaja si intretine spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de aliniament la DJ si alte strazi principale;
- de protectie in incintele cu activitati de tip **GC** (cimitire), **I**, **A** si **TE**;
- decorativ in incintele de **IS** si pe parcelele cu functiunea de locuire (gradini de fatada);
- decorativ si de agrement pe parcelele specifice functiunii **P**;
- decorativ si de protectie de-a lungul cursurilor de ape.

13.3.11. IMPREJMUIRI

- Se stabilesc prin DTAC în zonele de autorizare directă sau PUZ cu regulament sau PUD, cu respectarea art. 10.2. din RLU.

13.4. UTR NR. 4 – SAT „GEANGOESTI” – ZONA REZIDENTIALA

13.4.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:

IS – Zona instituții publice si servicii de interes general

L – Zona pentru locuințe si funcțiuni complementare cu clădiri **P**, **P + 1**, **P + 2**

A – Zona unităților agricole

I – Zona unități industriale, depozitare si transport

SP – Zona spații verzi amenajate, sport / plantații de protecție

GC – Zona gospodărie comunală / cimitire

TE – Zona construcții aferente lucrărilor edilitare

CCr – Zona circulație rutieră si amenajări aferente

TAI – Terenuri agricole în intravilan rezervă de locuire, instituții publice, etc.

- **IS, L, SP, CR, GC, TE**

13.4.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA:

- **L** – locuire

13.4.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:

- Locuire **L**
- Activitati de tip **SP** cu rol de sport, agrement, protectie;
- Activitati de tip **GC** – antene GSM, statii hidrofor;
- Activitati **TE** pentru imbunatatirea asigurarii cu utilitati;
- Functiunea **CCr** : modernizare strazi principale, amenajari intersectii, podete;
- Terenuri agricole in intravilan, cu destinatia rezervă pentru instituții publice și servicii de interes general, locuire si functiuni complementare.

13.4.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zonele de protectie ale monumentelor;
- Zona de protectie a drumului judetean DJ 720 D;
- Zona de protectie a drumului comunal DC 339 ;
- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru functiunea de locuire;

13.4.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ):

- Zona centrală în ansamblu;
- In zona de protectie a monumentelor;
- In zonă nestructurată urbanistic;
- In toate zonele în care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii.

13.4.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

- Amplasarea constructiilor situate pe parcelele adiacente DJ 720D si DC 339 se va face pe alinierea stabilita in regulamentul aferent PUG sau prin PUZ cu regulament ;
- La amplasarea constructiilor se vor respecta distantele minime obligatorii impuse prin prezentul regulament.

13.4.7. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

- Accesele carosabile principale si trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite, stabilite prin avize de la administratie.

- Drumurile pentru accesele la institutii publice si zone nou lotizate vor fi avizate de organismele teritoriale interesate si aprobate prin Hotarârea Consiliului local;

13.4.8. RACORDAREA LA RETELE TEHNICO – EDILITARE ȘI REALIZAREA DE RETELE NOI

- Alimentarea cu apa se realizeaza in sistem centralizat pentru toata zona centrala a comunei;

- Pana la realizarea retelei de canalizare menajera si a statiei de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art 12.3.18. din RLU;

13.4.9. PARCELARE/INALTIMEA CONSTRUCTIILOR/ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- Se mentine pe cât posibil parcelarul zonei ;
- Regimul maxim de înăltime : P+1+M ;
- Module volumetrice : 7x10 m; se recomandă utilizarea spatiilor semideschise la fatada principală si/sau la fatada sud (cerdac, foisor) ;
- POT maxim : 60 % ; CUT = 2,00 ; Nr.maxim de niveluri = 3 (+M) ;
- Acoperisurile : de regulă în patru ape sau derivate din acesta;
- Toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) sau DTAC, elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate.

13.4.10. SPATII VERZI

Se vor amenaja si intretine spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de aliniament la DJ, DC si alte strazi principale;
- de protectie in incintele cu activitati de tip **TE**;
- decorativ in incintele de tip **IS** si pe parcelele cu functiunea de locuire **L** și funcțiuni complementare (grădini de fatadă);
- decorativ si de agrement pe parcelele specifice functiunii **SP**;

13.4.11. IMPREJMUIRI

- Se stabilesc prin PUZ cu regulament sau PUD sau DTAC in zonele de autorizare directa, cu respectarea art. 10.2. din RLU.

13.5. UTR NR. 5 – ZONA REZIDENȚIALĂ SAT „RANCACIOV”

13.5.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:

IS – Zona instituții publice si servicii de interes general

L – Zona pentru locuințe si funcțiuni complementare cu clădiri P, P + 1, P + 2

A – Zona unităților agricole

I – Zona unități industriale, depozitare si transport

SP – Zona spații verzi amenajate, sport / plantații de protecție

GC – Zona gospodărie comunală / cimitire

TE – Zona construcții aferente lucrărilor edilitare

CCr – Zona circulație rutieră si amenajări aferente

TAI – Terenuri agricole în intravilan rezervă de locuire, instituții publice, etc.

13.5.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA:

- **L** – locuire

13.5.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:

- Activități de tip **IS** pentru deservirea locală si la nivel de cartier (comert)
- Activități de tip **I** nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate în functiunea de bază sau amplasate izolat;
- Activități de tip **A** în incintele existente;
- Activitati de tip **SP** cu rol de sport, agrement, protectie;

- Activitati de tip **GC** – antene GSM, statii hidrofor;
- Activitati **TE** pentru imbunatatirea asigurarii cu utilitati;
- Functiunea **CCr**: modernizare strazi principale, amenajari intersectii, poduri;
- Terenuri agricole în intravilan, cu destinatia de rezervă viitoare de locuire si functiuni complementare sau dotări publice de interes comun;

13.5.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zona de protectie a albiei minore a pââuitor sau canalelor hidrotehnice care traverseaza localitatea, conform Legii apelor;
- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru functiunea de locuire;
- Zona de protectie a drumului judetean DJ 702B;

13.5.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ):

- In zone functionala **A**;
- In zone nestructurate urbanistic;
- In toate zonele in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii.

13.5.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

- Amplasarea constructiilor situate pe parcelele adiacente DJ 702B se va face pe alinierea stabilita in regulamentul aferent PUG sau prin PUD, după avizarea și aprobarea acestuia ;
- In restul zonei de locuit se vor respecta distantele minime obligatorii impuse prin prezentul regulament.

13.5.7. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE:

- Accesele carosabile principale si trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite, stabilite prin avize de la administratie.
- Drumurile pentru accesele la institutii publice si zone nou lotizate vor fi avizate de organismele teritoriale interesate si aprobate prin Hotărârea Consiliului local;

13.5.8. RACORDAREA LA REțele TEHNICO – EDILITARE ȘI REALIZAREA DE REțele NOI

- Pana la realizarea rețelei de apa potabila in sistem centralizat pentru toata localitatea, se admite si alimentarea cu apa din fantani individuale, cu respectarea normelor sanitare ;
- Pana la realizarea rețelei de canalizare si a statiei de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art 12.3.18. din RLU;
- Nu se va autoriza activitati de tip **I** si **A** fara rezolvarea completa a problemelor tehnico - edilitare si asigurarea rezervei de apa pentru incendiu.

13.5.9. PARCELARE/ INALTIMEA CONSTRUCTIILOR /ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- Se mentine pe cât posibil parcelarul zonei ;
- Regimul maxim de inaltime : P +1+M ;
- Module volumetrice : 7x10 m; se recomanda utilizarea spatiilor semideschise la fatada principala si/sau la fatada sud (cerdac, foisor) ;
- POT maxim : 40 % ; CUT = 1,50 ; Nr.niv. = 3 ;
- Acoperisurile : de regula în patru ape sau derivate din acesta;
- Toate aceste elemente se stabilesc prin DTAC sau PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul), elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate.

13.5.10. SPATII VERZI

Se vor amenaja si intretine spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de aliniament la DJ si alte strazi principale;
- de protectie in incintele cu activitati de tip **GC** (cimitire), **I**, **A** si **TE**;
- decorativ in incintele de **IS** si pe parcelele cu functiunea de locuire (gradini de fatada);
- decorativ si de agrement pe parcelele specifice functiunii **P**;

- decorativ si de protectie de-a lungul cursurilor de ape.

13.5.11. IMPREJMUIRI

- Se stabilesc prin DTAC în zonele de autorizare directă sau PUZ cu regulament sau PUD, cu respectarea art. 10.2. din RLU.

13.6. UTR NR. 6 – ZONA REZIDENȚIALĂ SAT „MOGOSESTI”

13.6.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:

IS – Zona instituții publice si servicii de interes general

L – Zona pentru locuințe si funcțiuni complementare cu clădiri P, P + 1, P + 2

A – Zona unităților agricole

I – Zona unități industriale, depozitare si transport

SP – Zona spații verzi amenajate, sport / plantații de protecție

GC – Zona gospodărie comunală / cimitire

TE – Zona construcții aferente lucrărilor edilitare

CCr – Zona circulație rutieră si amenajări aferente

TAI – Terenuri agricole în intravilan rezervă de locuire, instituții publice, etc.

13.6.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA:

- **L** – locuire

13.6.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:

- Activități de tip **IS** pentru deservirea locală si la nivel de cartier (comert)
- Activități de tip **I** nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate în functiunea de bază sau amplasate izolat;
- Activități de tip **A** în incintele existente;
- Activitati de tip **SP** cu rol de sport, agrement, protectie;
- Activitati de tip **GC** – antene GSM, statii hidrofor;
- Activitati **TE** pentru imbunatatirea asigurarii cu utilitati;
- Functiunea **CCr**: modernizare strazi principale, amenajari intersectii, poduri;
- Terenuri agricole în intravilan, cu destinatia de rezervă viitoare de locuire si functiuni complementare sau dotări publice de interes comun;

13.6.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zona de protectie a albiei minore a pââuitor sau canalelor hidrotehnice care traverseaza localitatea, conform Legii apelor;
- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru functiunea de locuire;
- Zona de protectie a drumului judetean DJ 720 D;

13.6.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ):

- In zone functionala **A**;
- In zone nestructurate urbanistic;
- In toate zonele in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii.

13.6.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

- Amplasarea constructiilor situate pe parcelele adiacente DJ 720D se va face pe alinierea stabilita in regulamentul aferent PUG sau prin PUD, după avizarea și aprobarea acestuia ;
- In restul zonei de locuit se vor respecta distantele minime obligatorii impuse prin prezentul regulament.

13.6.7. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE:

- Accesele carosabile principale si trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite, stabilite prin avize de la administratie.
- Drumurile pentru accesele la institutii publice si zone nou lotizate vor fi avizate de organismele teritoriale interesate si aprobate prin Hotărârea Consiliului local;

13.6.8. RACORDAREA LA REțele TEHNICO – EDILITARE ȘI REALIZAREA DE REțele NOI

- Pana la realizarea rețelei de apa potabila in sistem centralizat pentru toata localitatea, se admite si alimentarea cu apa din fantani individuale, cu respectarea normelor sanitare ;
- Pana la realizarea rețelei de canalizare si a statiei de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art 12.3.18. din RLU;
- Nu se va autoriza activitati de tip **I** si **A** fara rezolvarea completa a problemelor tehnico - edilitare si asigurarea rezervei de apa pentru incendiu.

13.6.9. PARCELARE/ INALTIMEA CONSTRUCTIILOR /ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- Se mentine pe cât posibil parcelarul zonei ;
- Regimul maxim de inaltime : P +1+M ;
- Module volumetrice : 7x10 m; se recomanda utilizarea spatiilor semideschise la fatada principala si/sau la fatada sud (cerdac, foisor) ;
- POT maxim : 40 % ; CUT = 1,50 ; Nr.niv. = 3 ;
- Acoperisurile : de regula în patru ape sau derivate din acesta;
- Toate aceste elemente se stabilesc prin DTAC sau PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul), elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate.

13.6.10. SPATII VERZI

Se vor amenaja si intretine spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de aliniament la DJ si alte strazi principale;
- de protectie in incintele cu activitati de tip **GC** (cimitire), **I**, **A** si **TE**;
- decorativ in incintele de **IS** si pe parcelele cu functiunea de locuire (gradini de fatada);
- decorativ si de agrement pe parcelele specifice functiunii **P**;
- decorativ si de protectie de-a lungul cursurilor de ape.

13.6.11. IMPREJMUIRI

- Se stabilesc prin DTAC în zonele de autorizare directă sau PUZ cu regulament sau PUD, cu respectarea art. 10.2. din RLU.

13.7. UTR NR. 7 – ZONA REZIDENȚIALĂ SAT „UNGURENI”

13.7.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:

- IS** – Zona instituții publice si servicii de interes general
- L** – Zona pentru locuințe si funcțiuni complementare cu clădiri P, P + 1, P + 2
- A** – Zona unităților agricole
- I** – Zona unități industriale, depozitare si transport
- SP** – Zona spații verzi amenajate, sport / plantații de protecție
- GC** – Zona gospodărie comunală / cimitire
- TE** – Zona construcții aferente lucrărilor edilitare
- CCr** – Zona circulație rutieră si amenajări aferente
- TAI** – Terenuri agricole în intravilan rezervă de locuire, instituții publice, etc.

13.7.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA:

- **L** – locuire

13.7.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:

- Activități de tip **IS** pentru deservirea locală si la nivel de cartier (comert)
- Activități de tip **I** nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate în functiunea de bază sau amplasate izolat;
- Activități de tip **A** în incintele existente;
- Activitati de tip **SP** cu rol de sport, agrement, protectie;
- Activitati de tip **GC** – antene GSM, statii hidrofor;
- Activitati **TE** pentru imbunatatirea asigurarii cu utilitati;

- Funcțiunea **CCr**: modernizare strazi principale, amenajări intersecții, poduri;
- Terenuri agricole în intravilan, cu destinația de rezervă viitoare de locuire și funcțiuni complementare sau dotări publice de interes comun;

13.7.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zona de protecție a albiei minore a pâraurilor sau canalelor hidrotehnice care traversează localitatea, conform Legii apelor;
- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru funcțiunea de locuire;
- Zona de protecție a drumului județean DJ 702 B;
- Zona de protecție a drumului județean DJ 702 E;

13.7.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ):

- În zone funcționale **A**;
- În zone nestructurate urbanistic;
- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii.

13.7.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

- Amplasarea construcțiilor situate pe parcelele adiacente DJ 702B și DJ 702E se va face pe alinierea stabilită în regulamentul aferent PUG sau prin PUD, după avizarea și aprobarea acestuia;
- În restul zonei de locuit se vor respecta distanțele minime obligatorii impuse prin prezentul regulament.

13.7.7. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE:

- Accesurile carosabile principale și trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit funcțiilor deservite, stabilite prin avize de la administrație.
- Drumurile pentru accesurile la instituții publice și zone nou lotizate vor fi avizate de organismele teritoriale interesate și aprobate prin Hotărârea Consiliului local;

13.7.8. RACORDAREA LA REțele TEHNICO – EDILITARE ȘI REALIZAREA DE REțele NOI

- Până la realizarea rețelei de apă potabilă în sistem centralizat pentru toată localitatea, se admite și alimentarea cu apă din fântâni individuale, cu respectarea normelor sanitare;
- Până la realizarea rețelei de canalizare și a stației de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art. 12.3.18. din RLU;
- Nu se va autoriza activități de tip **I** și **A** fără rezolvarea completă a problemelor tehnico - edilitare și asigurarea rezervei de apă pentru incendiu.

13.7.9. PARCELARE/ ÎNALȚIMEA CONSTRUCȚIILOR /ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- Se menține pe cât posibil parcelarul zonei;
- Regimul maxim de înălțime : P +1+M;
- Module volumetrice : 7x10 m; se recomandă utilizarea spațiilor semideschise la fațada principală și/sau la fațada sud (cerdac, foisor);
- POT maxim : 40 % ; CUT = 1,50 ; Nr.niv. = 3 ;
- Acoperisurile : de regulă în patru ape sau derivate din acesta;
- Toate aceste elemente se stabilesc prin DTAC sau PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul), elaborate și aprobate conform legii, cu obținerea avizelor de la toate organismele interesate.

13.7.10. SPATII VERZI

Se vor amenaja și întreține spații plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de aliniament la DJ și alte strazi principale;
- de protecție în incintele cu activități de tip **GC** (cimitire), **I**, **A** și **TE**;
- decorativ în incintele de **IS** și pe parcelele cu funcțiunea de locuire (grădini de fațadă);
- decorativ și de agrement pe parcelele specifice funcțiunii **P**;
- decorativ și de protecție de-a lungul cursurilor de apă.

13.7.11. IMPREJMUIRI

- Se stabilesc prin DTAC în zonele de autorizare directă sau PUZ cu regulament sau PUD, cu respectarea art. 10.2. din RLU.

13.8. UTR NR. 8 – TRUPURI INDEPENDENTE ÎN INTRAVILAN

Situate dispersat pe aproape întreg conturul localității, în interiorul teritoriului administrativ al comunei DRAGOMIRESTI și localităților sale componente.

13.8.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE MENȚINUTE :

- Unități industriale și de depozitare (I);
- Unități agricole în incintele existente (A);
- Constructii aferente echipării tehnico – edilitare a zonei (TE);
- Circulatii rutiere si amenajările lor aferente (CCr);

13.8.2. FUNCTIUNEA DOMINANTĂ: diversă, în principal:

- Unități industriale și de depozitare (I);
- Unități agricole în incintele existente (A);

13.8.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:

- Activități de tip I nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate in functiunea de bază sau amplasate izolat;
- Activități de tip unități agricole în incinte proprii (A);
- Activități de tip spatii verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (P) ;
- Activitati de tip constructii aferente echipării tehnico – edilitare a zonei (TE) pentru îmbunătățirea asigurării cu utilități;
- Functiunea circulatii rutiere si amenajările lor aferente (CCr) cu referire la modernizare străzilor principale, amenajări de intersectii, poduri;
- Terenuri agricole în intravilan, cu destinatia rezervă pentru unități industriale și agroindustriale

13.8.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII:

- Zonele de protectie ale monumentelor ;
- Zona drumurilor principale DJ SI DN ;
- Zona de protectie a albiei minore a pâraurilor care traverseaza localitatea, conform Legii apelor ;
- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru dezvoltarea functiunii de bază ;

13.8.5. INTERDICTII TEMPORARE (până la aprobare documentație specifică/PUZ cu regulament/PUD):

- In zona functională I – Unități industriale și de depozitare nepoluante;
- In zona functională A – Unități agricole în incintele existente;
- In zonă nestructurată urbanistic;
- In toate zonele în care exista utilizări permise cu conditii si pentru care

Administratia publică locală nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directă a construirii sau există supiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare.

13.17.6. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- Amplasarea constructiilor situate pe parcelele adiacente DN / DJ se va face pe alinierea stabilită prin limitele zonei de siguranță a drumului sau prin PUZ cu regulament ;
- In restul zonelor industriale se vor respecta distantele minime obligatorii impuse prin prevederile Regulamentului General de Urbanism și preluate în prezentul regulament.

13.8.7. . ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

- Accesele carosabile principale si trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite, stabilite sau aprobate prin avize de la administratie.
- Se vor obține avize ale administratorilor drumurilor pentru accesele la institutii publice si zone nou lotizate, iar accesele directe se vor realiza pe parcelă;

13.17.8. RACORDAREA LA REțele TEHNICO – EDILITARE ȘI REALIZAREA DE REțele NOI

- Până la realizarea rețelei de apă potabilă propusă în sistem centralizat pentru toată localitatea, se admite alimentarea cu apă din fântâni individuale, cu respectarea normelor sanitare legale;

- Până la realizarea/reabilitarea rețelei de canalizare menajeră și a stației de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art 12.3.18. din RLU;

- Nu se vor autoriza activități de tip **I** (unități industriale și de depozitare nepoluante) și **A** (unități agricole în incintele existente) fără rezolvarea completă a problemelor tehnico - edilitare (mai ales legat de evacuarea apelor uzate) și asigurarea rezervei de apă pentru incendiu.

13.8.9. PARCELARE / ÎNĂLTIMEA CONSTRUCTIILOR / ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- Toate aceste elemente se stabilesc prin DTAC sau prin PUZ cu regulament aferent avizat și aprobat potrivit Legii, PUD (unde este cazul), elaborate și aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele avizatoare interesate.

13.8.10. SPATII VERZI

Se vor amenaja și întreține spații plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de aliniament la DJ și alte străzi principale;
- de protecție în incintele cu activități de tip **I** – Unități industriale și de depozitare, **A** – Unități agricole în incintele existente și **TE** – Constructii aferente echipării tehnico – edilitare;
- decorativ în incintele de tip **IS** – Institutii publice și servicii de interes general și pe parcelele cu funcțiunea de locuire **L** – Zone de locuit (grădini de fatadă);
- decorativ și de agrement pe parcelele specifice funcțiunii **P** – Spații verzi amenajate, de protecție, sport ;
- decorativ și de protecție de-a lungul cursurilor de ape.

13.8.11. IMPREJMUIRI

- Se stabilesc prin DTAC în zonele de autorizare directă și/sau PUZ cu regulament sau PUD cu respectarea art. 10.2. din RLU.

V. GESTIONAREA PUG ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI DRAGOMIREȘTI (R.L.U.C.D.) este un document tehnic întocmit în conformitate cu **H.G. 525 / 1996** și cu Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor de urbanism – reglementare tehnică – aprobată cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.2000, indicativ **GM - 007 – 2000**.

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI DRAGOMIREȘTI (R.L.U.C.D.) se aprobă prin hotărârea Consiliului local al comunei Valea Lungă, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (modificată și completată) și a opiniilor rezultate din consultarea publicului și devine act de autoritate al administrației publice locale.

Documentația astfel aprobată va fi utilizată de către funcționarii publici ai serviciului de specialitate al Consiliului local al comunei DRAGOMIREȘTI pentru emiterea Certificatelor de Urbanism, a Autorizațiilor de Construire și a elaborării temelor de proiectare pentru PUZ și PUD.

Pentru a putea emite aceste acte de autoritate funcționarul public de la serviciul de specialitate va trebui să aibă la îndemână permanent următoarele instrumente de lucru :

1. Regulamentului local de Urbanism al comunei DRAGOMIREȘTI (R.L.U.C.D.) - volumul integral și planșele aferente "REGLEMENTĂRI PE UTR -ri", în care se identifică

zonele cu conditii de autorizare directă si cele care au interdictii temporare de construire până la aprobarea PUZ si/sau PUD; de aici își extrage regulile stabilite pentru fiecare zonă / subzonă funcțională.

2. Planul Urbanistic General al comunei DRAGOMIRESTI - plansele "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE", " ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA ", "PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR" ;

5. STUDII PREGATITOARE ale Planului Urbanistic General al comunei DRAGOMIRESTI, care fac parte integranta din acesta ;

6. GHIDUL PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM, indicativ GM - 007 - 2000 cu toate anexele.

7. Legislatia în domeniu si complementară urbanismului, în continuă completare si îmbunătățire.

Informatia este densă, de o mare complexitate si se adresează atât din punct de vedere al continutului, cât si a prezentării (grafică și materiale scrise) specialistilor din administratie care gestioneaza formarea si evolutia structurii urbane proprii și specifice localităților comunei.

Se impune, în consecință utilizarea riguroasă a documentatiei si interpretarea corectă a reglementărilor stabilite, în beneficiul exclusiv al dezvoltării corecte a structurii functionale si configurativ - spatiale a localităților comunei DRAGOMIRESTI.

Întocmit,
Arh. urb. Mircea Nițescu

Verificat,
Arh. urb. Dan Nițescu