

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC GENERAL – COMUNA FINTA, JUDETUL DAMBOVITA

REACTUALIZARE 2014

Denumirea lucrarii:

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - COMUNA FINTA (JUDETUL DAMBOVITA)

Beneficiar: CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI FINTA

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare regulamentului de urbanism aferent PUG

II. REGULI DE BAZA PRIVIND OCUPAREA TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

11. Zone si subzone functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

1. UTR 1/2/3/4 – ZONA CENTRALA A SATELOR FINTA MARE, GHEBOAIA, BECHINESTI SI FINTA VECHE

- 1.1 Zona **LI** – zona de locuinte si functiuni complementare
- 1.2 Zona **IS** – zona pentru institutii si servicii de interes general
- 1.3 Zona **C** – zona cailor de comunicatie

2. UTR 5/6/7/8 – ZONA REZIDENTIALA SATELOR FINTA MARE, GHEBOAIA, BECHINESTI SI FINTA VECHE

- 1.1 Zona **LI** – zona de locuinte si functiuni complementare
- 1.2 Zona **IS** – zona pentru institutii si servicii de interes general
- 1.3 Zona **I/A** – zona pentru unitati industriale si depozitare / zona unitatilor agricole
- 1.4 Zona **SP** – zona pentru spatii verzi amenajate, perdele de protectie, sport si agrement
- 1.5 Zona **GC** – zona de gospodarie comuna
- 1.6 Zona **TE** – zona pentru echipare tehnico edilitara
- 1.7 Zona **C** – zona cailor de comunicatie

3. UTR 9 – ZONA INDUSTRIALA SAT FINTA MARE

- 1.1 Zona **I/A** – zona pentru unitati industriale si depozitare / zona unitatilor agricole

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT REACTUALIZARII PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI FINTA

- 1.1 Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent reactualizarii Planului

Urbanistic General 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 FINTA.

1.2 Planul Urbanistic General al comunei FINTA a fost elaborat în anul 2000 și a fost aprobat prin Hotărâre de către Consiliul Local al comunei FINTA.

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 CLCF (Consiliul Local al comunei FINTA) în anul 2000.

1.4 Dacă prin prevederile unor documentatii de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru parti sau funcțiuni importante ale satelor componente ale comunei FINTA, 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 modificari ale Regulamentului Local de Urbanism aprobat se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentatia initiala.**

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 interventii cu caracter modificador pe piesele desenate și în piesa scrisă din documentația elaborată inițial.

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

2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

2.1 La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism pentru satele comunei Finta stau:

2.1.1 Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (actualizata, completata și republicata) ;

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 si completarea RGU ;

2.1.5 Toata legislatia mentionata la " Baza legala " din cap.2 al " Ghidului cuprinzand precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism" aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 (completata cu toate actele normative de reglementare aparute ulterior in legislatia complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului) ;

2.1.6 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 ;

2.1.7 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 FINTA), 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 FINTA studiat în cadrul reactualizării PUG este compus din :

- trupul de baza al satului Finta Mare;
- trupul de baza al satului Gheboaia;
- trupul de baza al satului Bechinesti;
- trupul de baza al satului Finta Veche;

3.2 Teritoriul intravilan al satelor comunei FINTA, aprobat conform legii si figurat in plansele de « Reglementari Urbanistice – Zonificare » si documentatiei RLU aferent refacerii PUG pentru comuna FINTA 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 FINTA 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.

Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conforare a constructiilor , ce se vor respecta pe fiecare zona functionala.

3.4 Teritoriul intravilan al satelor FINTA MARE, FINTA VECHE, BECHINEȘTI SIGHEBOAIA si s-a impartit in 9 unitati teritoriale de referinta tinand seama de :

- Limite fizice existente in teren (limite de proprietate, strazi importante, elemente naturale importante, astfel incat sa se descifreze cu usurinta zonele pentru care se elaboreaza PUZ cu Regulamentul aferent ;
- Functiunea predominanta a zonei ;
- Caracteristici comune care sa conduca la reguli comune pentru cea mai mare parte din suprafata.

Unitatea teritoriala de referinta (UTR) este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona a teritoriului localitatii, delimitata, de regula de elemente naturale, avand o functiune predominanta, caracteristici morfologice unitare si ridica probleme specifice de gestiune urbana.

Desi unele UTR – uri au suprafete relativ mari, exista suficiente elemente naturale si antropice sau create de om in decursul timpului care sa permita delimitarea si implicit studiul de detaliu pe suprafete mai mici, in cadrul Planurilor Urbanistice Zonale sau a Planurilor Urbanistice de Detaliu.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND OCUPAREA TERENURILOR

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 pâraurilor Slanic Pascov, Razvadeanca, 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.4.5.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 situatia în care se identifică situri arheologice cu ocazia executării lucrurilor.

4.5.2 Autorizarea oricărei construcții si amenajări în imediata vecinătate a unui monument istoric (incinta monumentului delimitată topografic) înscris pe lista monumentelor aprobată , se face în condițiile de la punctul **4.5.1.**

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 Dâmbovita (O.J.P.C.N.).

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI 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 de situație existentă și de reglementări urbanistice.

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 pârâurile 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 la inițierea 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;

Utilizari permise :

In zonele expuse la riscuri naturale sunt permise constructii si amenajari de orice fel, ce au drept scop **limitarea riscurilor naturale** (lucrări hidrotehnice pentru atenuarea si devierea viiturilor, pentru scurgerea apelor pluviale, lucrări de consolidare a terenurilor cu tendințe de alunecare, sisteme de avertizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase, lucrări de combatere a eroziunii de adâncime, lucrări de regularizare a cursurilor paraurilor si torentilor, aparari și consolidari 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, evidentiuate 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 *	7	7	10	10
Traversarea drum. com. DC *	5	5	7	7
Telecomunicatii in cablu (zone locuite)	25	50	5	-

* - 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 necesită expropriieri sau instituirea unor servituti de utilitate publică.

5.4.1 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 gunoiului 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 distante pot fi modificate pe baza Studiilor de Impact si Autorizatiei de Mediu (programele de conformare, conform Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediului si Ordinului Ministerului Apelor, Padurilor si Mediului nr. 125/1996).

Utilizari permise :

Toate categoriile de lucrari de utilitate publica cuprinse in prevederile PUG-ului initial in valabilitate și a Regulamentului local aferent PUG.

Utilizari permise cu conditii :

Constructiile cu durata limitata de existenta (provizorii).

Utilizari interzise :

Orice constructii si amenajari de utilitate publică, altele decât cele pentru care au fost rezervate terenuri.

5.5 **In vederea asigurarii cu echipament tehnico-edilitar** corespunzator, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile **art. 13** din RGU.

În conformitate cu competentele 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, conditionate 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 pentru 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, coform **Ordinelor 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 intretinerea si exploatarea drumului sau pentru siguranta circulatiei.

Din zonele de siguranta fac parte si suprafetele de teren destinate asigurarii vizibilitatii in curbe si intersectii, precum si suprafetele ocupate de lucrarile de consolidari ale terenului drumului ș.a.

6.1.4 La proiectarea, executia si interventiile asupra strazilor din localitatile comunei FINTA, 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 dizabilitati si ale celor de vârsta a treia.

6.1.5 Amenajarea intersectiilor la acelasi nivel intre doua sau mai multe strazi in localitatile comunei FINTA se va face cu asigurarea priorității 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 priorități de interventie în modernizarea strazilor :

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 Dimbovită, conform **art. 18 din RGU**.

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

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

6.2 Retrageri minime obligatorii fata de strazile 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 crearii 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 reseaua de circulatie si transport reprezinta o conditie majora de configurare si amplasare a acestora.

b. Se va urmari asigurarea acceselor carosabile directe între parcela si drumul public sau cu un minimum de servituti de trecere în conditiile specifice de amplasament, cu respectarea relatiilor si a gabaritelor functionale.

c. Constructiile care nu beneficiaza de accese directe, conform **alin.(2) al art.25** din H.G.525/1996, vor fi astfel conformate incat sa respecte conditiile din **avizul unitatii teritoriale de pompieri**.

d. Prin **autorizatia speciala de construire**, precizata la **alin. (4) al art. 25** din H.G. 525/1996, se intelege actul emis de **administratia drumului public** , prin care se recunoaste indeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public (indiferent de categoria acestuia) sa poata fi autorizat, executat si utilizat ca atare.

7.1.1 Stabilirea conditiilor, tipurilor si a numarului de accese carosabile pentru fiecare categorie de constructii (administrative, financiar-bancare, comerciale, invatamant, sanatate, culte, locuinte, unitati economice, etc.) **prezentate in ANEXA 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 / 1996** , se face in raport cu:

- **destinatia, structura functionala si capacitatea constructiei** , corespunzator conditiilor de amplasament ;
- **accesele dimensionate ca număr si capacitate în functie de caracteristicile constructiei** proiectate si ale altor clădiri existente deservite în totalitate sau partial, precum si de componenta si caracterul traficului de pe drumurile publice ;
- **accesele directe la rețeaua majora de circulatie din localitate sau din teritoriu** : strada de categoria III, IV si V cu circulatie continuă si / sau discontinuă
- **conditiile de fluentă, securitate, confort și buna desfășurare a circulatiei** pentru toți participanții la trafic (trafic usor, greu, tehnologic, pietonal, biciclisti, etc.) ;

7.1.2 Pentru accesele carosabile directe din drumurile nationale si județene (în zona centrală) la eventuale dotări administrative si/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 si cu accesul pietonilor.

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

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de **3,80 m lățime** si **4,20 m înălțime**. Pentru curtile interioare închise mentionate, la diferente 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 construcții încadrate la categoria "D" de importanță redusă.

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.

Utilizări admise cu condiții

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil, la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii **avizului unității teritoriale de pompieri**, cf.prevederilor **alineatului (2) al art. 25** din RGU ;

Utilizări interzise

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

7.2 Reguli generale cu privire la asigurarea acceselor pietonale

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

Accesul pietonal trebuie reglementat ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relația cu circulația vehiculelor de orice categorie.

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

- **Utilizări 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 dizabilitati.

- **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 FINTA ;

- **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 retelei centralizate publice in zona, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia , potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local.

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

8.1.4. Cand beneficiarul **constructiei aparținând altei categorii decât locuințele individuale** se obligă, pe baza de contract, după obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa prelungeasca reseaua existenta, sa mareasca capacitatea retelelor publice existente sau sa construiasca noi retele, autorizatia de construire este acordata in conditiile in care sunt respectate prevederile celorlalte articole ale R.G.U. (HG 525).

8.1.5. Când zona in care urmeaza a fi amplasata constructia **nu dispune de retele publice de apa, canalizare, energie electrica**, autorizarea constructiilor (indiferent de destinatie), se face in urmatoarele conditii :

- realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului, precum si prevederile Codului Civil (art.610) ;
- in momentul realizarii retelei centralizate publice a localitatii, beneficiarul constructiei, indiferent de destinatia acesteia, se obliga sa o racordeze la noua retea, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local al comunei FINTA ;

8.2. Realizarea de retele edilitare

8.2.1. Conform legislatiei in vigoare, retelele edilitare publice **apartin domeniului public national sau local**, dupa caz.

8.2.2. Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelelor edilitare publice se pot finanta si de catre un investitor sau beneficiar interesat, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local al comunei Finta.

Lucrarile edilitare astfel realizate apartin domeniului public al unitatii administrativ teritoriale si se administreaza conform legii.

8.2.3. Cheltuielile pentru lucrarile de racordare si bransare care se realizeaza **pe terenurile proprietate privata** ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate in intregime de investitorul sau de beneficiarul interesat.

8.2.4. **Indiferent de forma de finantare si de executare** a retelelor edilitare, realizarea acestora se face cu respectarea prevederilor Legii nr.10 /1995 privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrari specifice.

8.2.5. **Realizarea extinderilor sau a maririlor de capacitate** ale retelelor edilitare publice se autorizeaza dupa obtinerea de catre investitor a avizelor serviciilor publice de specialitate care gestioneaza lucrarile din domeniul respectiv.

8.3. **Conditii de amplasare a lucrarilor edilitare si a stalpilor pentru instalatii.** Aceasta se va face in conformitate cu Normele tehnice cuprinse in Ordinul nr. 47/1998 al M.T. si a Hotararilor Consiliului Judetean sau Consiliul Local FINTA, dupa caz, functie de regimul proprietatii, astfel :

8.3.1. **Conditii de amplasare a lucrarilor edilitare subterane in zona strazilor**

a. **Retelele si instalatiile tehnico - edilitare situate in ampriza drumurilor** sunt :

- **instalatiile necesare functionarii drumurilor** : canalizare pluviala si drenajele, iluminatul public, semnalizarile luminoase rutiere, stalpii pentru telecomunicatii ;

- **instalatiile edilitare necesare functionarii**: ansamblurilor de constructii de locuinte si dotari social-culturale, posturi de transformare, camine si aerisiri, hidranti, guri de scurgere

a.1. **Amplasarea retelelor edilitare subterane** se face de regula **in afara partii carosabile a strazilor**, indiferent de categoria acestora .

Daca acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, retelele se pot amplasa si in partea carosabila, cu urmatoarea ordine de prioritate : canalizarea apelor pluviale, canalizarea apelor menajere, alimentarea cu apa, gaze naturale, telecomunicatii, etc;

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

a.2. **Traversarea aeriana a strazilor de catre retelele edilitare** se face de regula, in locurile unde strada este in aliniament, **intersectia realizandu-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 **1,20m** sub cota axului drumului si la **0,50m** sub cota de fund a şanţului.

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 orizontala dintre conducta de aductiune si orice conducta de canalizare cu traseu paralel va fi de **minimum 3,0 m**
- Rețele de distributie **3,0 m** ;
- Rezervoare de inmagazinare apa , ingropate : raza de protectie sanitara : **20 m** de la zidurile exterioare , cf. **art. 31** din HG 101/1997 ;
- Statie meteorologica (daca este cazul), raza de protectie **30 m** cf. HG nr 101/1997;
- Terenurile agricole cuprinse in zona de protectie sanitara cu regim de restrictie vor fi exploatate in conditiile cuprinse in HG nr. 101/1997;

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

La emiterea autorizatiilor de construire pentru locuinte si obiective social - culturale se vor respecta urmatoarele reguli in situatia in care apa potabila se asigura prin fantani individuale si / sau publice:

a. Fântâna trebuie amplasata si construita, astfel incat sa fie protejata de orice sursa de poluare si sa asigure accesibilitatea. In situatia in care constructia fântânii nu asigură protecția apei, iar adâncimea acviferului folosit este **mai mică de 10 m**, amplasarea fântânii trebuie sa se faca la **cel puțin 10 m** de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, depozit de gunoi sau deseuri de animale, cotețe etc.

b. Adâncimea stratului de apa folosit nu trebuie sa fie **mai mic de 4 m**.

c. Peretii fântânii vor fi construiti din material rezistent si impermeabil: ciment, caramida, piatra, tuburi din beton si vor fi prevazuti cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o **înălțime de 70-100 cm** deasupra solului si 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 sa aibă **capac**, iar deasupra ei un acoperis care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Modul de scoatere a apei din fântână trebuie sa se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei : **găleată proprie sau pompă**.

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

f. Proiectarea, constructia si amenajarea fântânilor publice sau individuale trebuie efectuate in concordanță cu conditiile specifice locale si cu principiile prezentate anterior

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

- **Statii de epurare a apelor reziduale menajere** : 300 m raza de protectie sanitara conform **art. 11** din Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536 / 1997, aceste zone de protectie sanitara se pot micșora, in urma Studiilor de Impact si Autorizatiilor de Mediu care contin programe de conformare conform Legii mediului si Ordinului nr. 125/1996 al Ministerului Mediului și Gospodăririi Apelor;

- **Colectarea si indepartarea reziduurilor lichide**

a. Indepartarea apelor uzate menajere si industriale se face numai prin retea de

canalizare a apelor uzate (executata cf. SR -EN); in lipsa posibilitatii de racordare la sisteme publice de canalizare, unitatile sunt obligate sa-si prevada instalatii proprii pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate, care se vor executa si exploata in asa fel incat sa nu constituie un pericol pentru sanatate (Ordinul MS nr. 536 / 1997).

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

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

9.1. Actele vizând orice forma de împărțire a unei parcele situate in intravilan (deci destinata construirii), nu vor putea fi inregistrate si 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 interdictie 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 FINTA, 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 intocmirii 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 crearii 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**, 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 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-a lungul 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 curbelor**, 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 imprejmuiri

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. ZONIFICARE 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 FINTA.

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"

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

Intocmit
m. urb. Alexandru DOBRA