

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

Zona centrala este o categorie urbanistica protejata functional (pe criteriul functiunii, in sensul ca 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.

ZONE FUNCTIONALE:

- 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

1.1 Zona LI – zona de locuinte si functiuni complementare

GENERALITATI

L – Zona rezidentiala de tip rural. Pe sistemul de parcelare propus, regulamentul de fata urmareste incurajarea unui tesut mai putin dens, cu locuinte individuale de tip izolat pe parcela, sau in regim cuplat si insiruit.

UTILIZARE FUNCTIONALA

1.1.1 UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale izolate, insiruite sau cuplate pe lot.

1.1.2 FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, COMPATIBILE ADMISE

Funcțiuni compatibile la nivelul zonei sunt:

- servicii publice pentru deservirea zilnica si ocazionala a populatiei (invatamant primar si gimnazial, gradinite, 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;
- servicii profesionale, sociale si personale;
- activitati economice nepoluante si care nu necesita un volum mare de transporturi;
- se admit functiuni, sedii de firme, spatii sanitare, echipamente publice specifice zonei rezidentiale si scuaruri publice;

Funcțiuni compatibile la nivel de parcela sunt:

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

1.1.3 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- pe toate parcelele situate in zona de protectie a monumentelor istorice, listate deja si pentru cele care vor fi introduse (posibil) pe o lista ulterioara momentului intocmirii prezentului regulament, pana la intocmirea PUZ/PUD;
- pe toate parcelele pentru care s-a indicat explicit interdicite temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism ulterioare RLU;
- se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp ADC, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program

prelungit peste orele 22:00, sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;

- functiunile comerciale, serviciile complementare locuirii si activitatile manufacturiere cu o suprafata desfasurata de peste 250 mp se pot admite cu conditia elaborarii si aprobarii unei documentatii PUD;

- este admisa amplasarea urmatoarelor functiuni complementare locuirii: dispensare, crese, invatamant, culte, sport intretinere, in baza PUD aprobat;

- in zonele ce cuprind parcele ce indeplinesc conditiile de construibilitate si sunt dotate cu retele edilitare, autorizarea constructiilor se poate face direct in baza prevederilor prezentului regulament sau in baza unor documentatii PUD, dupa caz;

- pentru terenurie unde exista probleme deosebite de amplasare datorita terenului natural accidentat (eroziunea albiilor majore) si sunt necesare studii si cercetari suplimentare;

- pe parcelele adiacente drumurilor nationale si judetene, pentru resoectarea zonei de siguranta si protectie a drumurilor, in conditiile in care nu pot fi respectate profilele transversale minime stabilite prin prezenta documentatie – se va elabora PUZ cu delimitarea zonei de siguranta si de protectie a drumului.

1.1.4 UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- locuinte in zonele expuse la riscuri naturale previzibile (eroziuni ale malurilor apei, precum si in zonele de servituti pentru protectia culoarelor tehnice);
- locuinte in zonele expuse la riscuri tehnologice previzibile (trepidatii produse de trafic, de autovehicule si utilaje de mare tonaj;
- este interzisa orice constructie sau amenajare (costructii provizorii , chioscuri, buticuri, care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public);
- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22:00, produc poluare;
- activitati productive, poluante si nepoluante care produc risc tehnologic;
- constructii provizorii;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;

- platforme de procesare a deeurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzarea de substante inflamabile sau toxice;

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

1.1.5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Se considera construibile direct, in baza prezentului regulament, parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

Pentru parcelarile existente si propuse, suprafete de **minim 150 mp** si front la strada de :

- **minimum 8,0 m** in cazul locuintelor insiruite (doua calcane laterale);
- **minimum 9,0 m** in cazul locuintelor cuplate (un calcan lateral, o fatada laterala)
- suprafete de **minimum 200 mp** si front la strada de **minimum 12,0 m** , in cazul locuintelor izolate.

Conditile se aplica atat parcelelor cu forme geometrice regulate, cat si celor neregulate.

Pentru toate parcelele, **adancimea parcelei** , trebuie sa fie de minimum **12,0 m**.

In zonele cu parcelari existente, executate in timp cu respectarea altor prevederi privind suprafetele si dimensiunile minime ale parcelelor autorizarea executiei constructiilor noi se va face cu respectarea normelor de igiena si de protectie contra incendiilor.

1.1.6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

Fata de aliniament (definit ca linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului pulic si cele apartinand domeniului privat), constructiile pot fi amplasate sau

aliniate (alinierea 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 – retragerea minima fata de aliniament de minimum 3m);
 - respectarea distantelor de protectie la drumurile publice, conform categoriei;
 - facilitarea crearii de scuaruri sau degajamente in preajma unor constructii cu circulatie pietonala intensa;
 - obtinerea latimii minime a frontului de strada

Distaanta intre fronturile construite (de o parte si de alta a strazii) masurata pe orizontala nu trebuie sa fie mai mica decat inaltimea cladirii.

In fasia non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor, nu se permite nicio constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces.

1.1.7 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

Intre fatadele cu ferestre ale constructiilor situate pe aceeasi parcela se recomanda o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii cele mai inalte, dar nu mai mica de **3,00m** pentru asigurarea respectarii normelor de insorire si de prevenire a incendiilor.

Distaanta minima de **3,00m**, necesara in situatia de mai sus, se majoreaza la **4,00 m** in cazul in care locuinta se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente pe care se desfasoara activitati de productie sau servicii si **6,00 m** in cazul in care locuinta se amplaseaza fata de un calcan al unei unitati de productie existente pe parcela vecina.

Retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de **5 metri**.

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

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 (însiruite, cuplate la calcan, pe ambele limite laterale cu construcțiile de pe parcelele învecinate)

1.1.8 AMPLASAREA CLADIRILOR UNA FAȚA DE ALTA PE ACEEASI PARCELA

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, pentru fațade cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

Garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea de 2,50m.

1.1.9 CIRCULAȚII ȘI ACESE

Parcela este construibilă numai după ce are asigurat un acces carosabil minim de 3,50 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Când lățimea accesului este mai mică de 3,50m este obligatorie obținerea avizului Brigăzii de Pompieri locale.

Numărul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile anexei 4 a Regulamentului General de Urbanism.

Se pot realiza pasaje și curți comune private, accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru accese de serviciu.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

1.1.10 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu “Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane” (indicativ P132 – 93) și anexa 5 a regulamentului General de Urbanism.

1.1.11 ÎNALTIMEA MAXIMA ADMISA A CONSTRUCȚIILOR

Regimul de înălțime al construcțiilor noi va fi de **S+P, S+P+1, S+P+2, S+P+3** și va respecta în principiu înălțimea medie a clădirilor învecinate și caracterul zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile din imediată vecinătate.

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.

1.1.12 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală.

Se interzice folosirea asbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Trebuie acordată o atenție deosebită volumului arhitectural dar și materialelor și culorilor alese. Se interzic materialele precare (tablă zincată, azbociment etc.) și culorile

stridente. Se va acorda atentie dominantelor de volum si de inaltime precum si axialitatii si capetelor de perspectiva nou create.

1.1.13 CONDITIILE DE ECHIPARE EDILITARA

Toate lucrarile noi, ce necesita bransare la retele vor fi racordate la retelele tehnico edilitare publice.

Daca retelele edilitare publice existente nu au capacitati si grad de acoperire a teritoriului localitatii, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectiva prevad dezvoltarea acestora, se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (**distanța minima de 30 m între fântâni si fose septice**, etc.), precum si prevederile Codului Civil (art. 610). In aceasta situatie, beneficiarul se va obliga ca in momentul realizarii retelei centralizate publice in zona sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local.

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 noi de retele edilitare 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.

1.1.14 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spatiile neconstruite si neocupate cu accese si trotuare vor fi inerbate si plantate cu cate un arbore la fiecare 50 mp.

Spatiul dintre aliniament si retragerea cladirilor va fi tratat cu spatiu verde sau liber circulatiei pietonale.

Minim 40% din suprafata parcelelei va fi amenajata ca spatiu verde.

1.1.15 IMPREJMUIRI

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.

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

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

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

Inatimea maxima a imprejmuirilor la aliniament va fi de 2,00 m iar aceste imprejmuiri vor avea soclu opac de maxim 60 cm iar restul gardului va fi semitransparent.

Se recomanda dublarea cu gard viu a imprejmuirilor la aliniament.

Pe celelalte laturi ale parcelei se pot folosi imprejmuiri opace dar acestea nu pot depasi inaltimea de 2,00m.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

1.1.16 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procentul de ocupare al terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesirile in exterior a balcoanelor inchise sau deschise in consola desupra domeniului public si nici elemente cu rol decorativ sau de protectie ca stresini, copertine etc. Curtile de aerisire pana la 2.00 mp suprafata inclusiv intra in suprafata construita.

POT maxim = 40%

1.1.17 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI

Coeficientul de ocupare al terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei. In calculul suprafetei construite desfasurate nu sunt incluse suprafetele garajelor si spatiilor tehnice amplasate in subteran , precum si suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum si a podurilor neutilizabile.

H maxim = S+P+3

CUT Maxim = 1.

1.2 Zona IS – zona de institutii si servicii de interes general

GENERALITATI

IS – Zona de institutii si servicii, este definita ca teritoriile din respectivul UTR ce cuprind in principal activitati de cladiri administrative si birouri, comert si diferite tipuri de servicii.

UTILIZARE FUNCTIONALA

1.2.1 UTILIZARI ADMISE

- Institutii si servicii de interes general, izolate sau cuplate pe lot.

1.2.2 FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, COMPATIBILE ADMISE

Funcțiuni compatibile la nivelul zonei sunt:

- constructii administrative;
- constructii pentru invatamant;
- sanatate;
- cultura;
- cult;
- financiar- bancare;
- comert;
- prestari servicii;
- politie;

- locuire, in proportie de 40% din suprafata desfasurata a fiecarei cladiri (preponderent **IS**).
- scuaruri, plantatii de aliniament la strazi, locuri de joaca;
- parcaje si garaje pentru institutiile de interes general, garaje individuale pe fiecare parcela, corect integrate in spatiul construit;
- spatii de circulatie pietonala, piete civice;
- servicii profesionale, sociale si personale;

1.2.3 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- pe toate parcelele situate in zona de protectie a monumentelor istorice, listate deja si pentru cele care vor fi introduse (posibil) pe o lista ulterioara momentului intocmirii prezentului regulament, pana la intocmirea PUZ/PUD;
- pe toate parcelele pentru care s-a indicat explicit interdicite temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism ulterioare RLU;
- se admit mici activitati manufacturiere cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 3 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22:00, sa nu utilizeze ternul liber al parcelei pentru depozitare si productie;
- este admisa amplasarea urmatoarelor functiuni complementari zonei de institutii si servicii: dispensare, crese, invatamant, culte, sport intretinere, in baza PUD aprobat;
- in zonele ce cuprind parcele ce indeplinesc conditiile de constructibilitate si sunt dotate cu retele edilitare, autorizarea constructiilor se poate face direct in baza prevederilor prezentului regulament, sau in baza unor documentatii PUD, dupa caz;
- pentru terenurie unde exista probleme deosebite de amplasare datorita terenului natural accidentat (eroziunea albiilor majore) si sunt necesare studii si cercetari suplimentare;
- pe parcelele adiacente drumurilor nationale si judetene, pentru resoectarea zonei de siguranta si protectie a drumurilor, in conditiile in care nu pot fi respectate profilele transversale minime stabilite prin prezenta documentatie – se va elabora PUZ cu delimitarea zonei de siguranta si de protectie a drumului.

1.2.4 UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- institutii si servicii in zonele expuse la riscuri naturale previzibile (eroziuni ale malurilor apei, precum si in zonele de servituti pentru protectia culoarelor tehnice;
- institutii si servicii in zonele expuse la riscuri tehnologice previzibile (trepidatii produse de trafic, de autovehicule si utilaje de mare tonaj;
- este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii , chioscuri, buticuri, care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public;
- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 150 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22:00, produc pouare;
- activitati productive, poluante si nepoluante care produc risc tehnologic;
- constructii provizorii;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de procesare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzarea de substante inflamabile sau toxice;

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

1.2.5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Se considera construibile direct, in baza prezentului regulament, parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

Pentru parcelarile existente si propuse, suprafete de **minim 150 mp** si front la strada de :

- **minimum 9,0 m** in cazul institutiilor cuplate (un calcan lateral, o fatada laterala);
- suprafete de **minimum 200 mp** si front la strada de **minimum 12,0 m** , in cazul locuintelor izolate.

Conditile se aplica atat parcelelor cu forme geometrice regulate, cat si celor neregulate.

Pentru toate parcelele, **adancimea parcelei** , trebuie sa fie de minimum **12,0 m.**

In zonele cu parcelari existente, executate in timp cu respectarea altor prevederi privind suprafetele si dimensiunile minime ale parcelelor autorizarea executiei constructiilor noi se va face cu respectarea normelor de igiena si de protectie contra incendiilor.

1.2.6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

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 – retragerea minima fata de aliniament de minimum 3m);
 - respectarea distantelor de protectie la drumurile publice, conform categoriei;
 - facilitarea crearii de scuaruri sau degajamente in preajma unor constructii cu circulatie pietonala intensa;
 - obtinerea latimii minime a frontului de strada

Distaanta intre fronturile construite (de o parte si de alta a strazii) masurata pe orizontala nu trebuie sa fie mai mica decat inaltimea cladirii.

In fasia non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor, nu se permite nicio constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces.

1.2.7 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si a normelor de protectie contra incendiilor

(asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri la cel puțin o fatada vitrata), a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor sau dictate de necesitati de conservare a specificului local.

Intre fatadele cu ferestre ale constructiilor situate pe aceeași parcela se recomanda o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii cele mai inalte, dar nu mai mica de **3,00m** pentru asigurarea respectarii normelor de insorire si de prevenire a incendiilor.

Distanta minima de **3,00m**, necesara in situatia de mai sus, se majoreaza la **4,00 m** in cazul in care locuinta se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente pe care se desfasoara activitati de productie sau servicii si **6,00 m** in cazul in care locuinta se amplaseaza fata de un calcan al unei unitati de productie existente pe parcela vecina.

Retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai puțin de **5 metri**.

Distanta minima admisa de Codul civil intre fatadele cu ferestre si balcoane si limita proprietatii, ingradita sau nu, este de **2,00m**.

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

- in regim izolat (cu retrageri fata de vecintati – regim traditional)
- in regim cuplat (alpire la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei)

1.2.8 AMPLASAREA CLADIRILOR UNA FATA DE ALTA PE ACEEASI PARCELA

Distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, pentru fatade cu camere locuibile; distanta se poate reduce la jumatate, dar nu mai puțin de 4 metri, daca fronturile opuse nu au camere locuibile;

1.2.9 CIRCULATII SI ACESE

Parcela este construibila numai dupa ce are asigurat un acces carosabil minim de 3,50 m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Cand latimea accesului este mai mica de 3,50m este obligatorie obtinerea avizului Brigazii de Pompieri locale.

Numarul si configuratia acceselor se vor incadra in prevederile anexei 4 a Regulamentului General de Urbanism.

Se pot realiza pasaje si curti comune private, accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare, precum si pentru accese de serviciu.

In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati.

1.2.10 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane" (indicativ P132 – 93) si anexa 5 a Regulamentului General de Urbanism.

1.2.11 INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime al constructiilor noi va fi de S+P, S+P+1, S+P+2, S+P+3 si 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 din imediata vecinatate

In cazuri speciale inaltimea constructiilor se stabileste prin PUZ sau PUD, pe baza analizei situatiilor distincte in corelare cu parametrii care definesc conditiile concrete de construibilitate ale terenurilor de amplasare.

1.2.12 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile noi sau modificarile/reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje.

Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

Se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

Trebuie acordata o atentie deosebita volumului arhitectural dar si materialelor si culorilor alese. Se interzic materialele precare (tabla zincata, azbociment etc.), si culorile stridente. Se va acorda atentie dominantelor de volum si de inaltime precum si axialitatii si capetelor de perspectiva nou create.

1.2.13 CONDITIILE DE ECHIPARE EDILITARA

Toate lucrarile noi, ce necesita bransare la retele vor fi racordate la retelele tehnico edilitare publice.

Daca retelele edilitare publice existente nu au capacitati si grad de acoperire a teritoriului localitatii, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectiva prevad dezvoltarea acestora, se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (**distanța minima de 30 m între fântâni si fose septice**, etc.), precum si prevederile Codului Civil (art. 610). In aceasta situatie, beneficiarul se va obliga ca in momentul realizarii retelei centralizate publice in zona sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local.

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 noi de retele edilitare 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 preferezabilitate aprobate rezulta imposibilitatea rezolvarii acestora pe teren apartinand domeniului public, chiar daca aceste lucrari sunt doar previzibile.

1.2.14 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spatiile neconstruite si neocupate cu accese si trotuare vor fi inerbate si plantate cu cate un arbore la fiecare 50 mp.

Spatiul dintre aliniament si retragerea cladirilor va fi tratat cu spatiu verde sau liber circulatiei pietonale.

Minim 25% din suprafata parcelelei va fi amenajata ca spatiu verde.

1.2.15 IMPREJMUIRI

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.

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

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

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

Inatimea maxima a imprejmuirilor la aliniament va fi de 2,00 m iar aceste imrejmuiri vor avea soclu opac de maxim 60 cm, iar restul gardului va fi semitransparent.

Se recomanda dublarea cu gard viu a imprejmuirilor la aliniament.

Pe celelalte laturi ale parcelei se pot folosi imprejmuiri opace dar acestea nu pot depasi inaltimea de 2,00m.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

1.2.16 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procentul de ocupare al terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesirile in exterior a balcoanelor inchise sau deschise in consola desupra domeniului public si nici elemente cu rol decorativ sau de protectie ca stresini, copertine etc. Curtile de aerisire pana la 2.00 mp suprafata inclusiv intra in suprafata construita.

POT maxim = 70%.

1.2.17 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI

Coeficientul de ocupare al terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei. In calculul suprafetei construite desfasurate nu sunt incluse suprafetele garajelor si spatiilor tehnice amplasate in subteran , precum si suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum si a podurilor neutilizabile.

H maxim = S+P+3.

CUT Maxim = 1,2.

1.3 Zona C – Cai de comunicatie si amenajari aferente

GENERALITATI

C – Zona cailor de comunicatie rutiere si pietonale impreuna cu amenajrile aferente.

UTILIZARE FUNCTIONALA

1.3.1 UTILIZARI ADMISE

- Cai de comunicatie rutiera si pietonala, strazi principale si secundare, intersectii la nivel sau denivelate, trotuare pentru circulatie pietonala, plantatii de protectie si decorative, indicatoare rutiere, retele tehnico edilitare subterane si aeriene;

1.3.2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

In zonele expuse la riscuri naturale previzibile (terenuri afectate de alunecari previzibile, pe terenurile cu umiditate ridicata datorita stagnarii apelor din precipitatii) - 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 si obtinerea avizelor organismelor teritoriale interesate.

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 (drenarea apelor pluviale, consolidari teren, etc.) aprobate de autoritatea de protectia mediului sau organisme interesate.

In zona de protectie a drumurilor publice, toate constructiile si amenajarile, cu conditia respectarii prescriptiilor tehnice si reglementarilor urbanistice, in conditiile stabilite de Ordonanta Guvernului nr. 43/1997, cu avizele conforme stabilite de legislatia in vigoare.

In zona de protectie a echipamentelor tehnico-edilitare cf. Ordinului Ministerului Sanatatii nr.536/1997;

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.

În zona de protecție a monumentelor istorice.

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 stagnării 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 legătura cu această cale de comunicație importantă.

1.3.3 UTILIZARI INTERZISE

În zonele expuse la riscuri naturale previzibile.

În zonele expuse la riscuri tehnologice grave, precum și în zonele de servitute.

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

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

1.3.4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

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

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 **C** si a actelor normative in vigoare conduce la imposibilitatea impartirii unei incinte existente, parcela in cauza rămâne proprietate în indiviziune.

1.3.5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Amplasarea constructiilor si amenajarilor necesare activitatilor din fiecare subzona functionala se va face spre interiorul parcelei subzonei respective; se vor respecta toate actele normative specifice domeniului pentru tipurile de constructii si instalatii amplasate in zona de siguranta si de protectie a drumului.

1.3.6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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, conform actelor normative specifice ;
- Includerea in interiorul parcelei a tuturor spatiilor de protectie impotriva riscurilor tehnologice, fara a determina servituti de risc tehnologic pe parcelele vecine. Prin exceptie, daca apar astfel de servituti, acestea se vor consemna in cartile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune si vor fi luate in considerare la orice autorizare ulterioara ;
- Asigurarea suprafetelor minime pentru amenajarea functiunilor auxiliare .

1.3.7 CIRCULATII SI ACESE

Accese carosabile:

Accesul autovehiculelor pe parcelele cu destinatia **C** (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.

Accese pietonale:

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.

1.3.8 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitaile urbane" (indicativ P132 – 93) si anexa 5 a Regulamentului General de Urbanism.

1.3.9 INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CONSTRUCTIILOR

Înălțimea maximă a constructiilor din zona funcțională **C** se stabileste prin PUZ cu regulament aferent sau PUD, pe baza analizei situatiilor distincte, în corelare cu parametrii 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, respectarea cerintelor de securitate, stabilitate si siguranta in exploatare, atât pentru construcțiile cu aceste funcțiuni, cât și pentru cele învecinate).

1.3.10 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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 .

1.3.11 CONDITIILE DE ECHIPARE EDILITARA

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 întretinerea 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 .

1.3.12 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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

Pe fiecare parcela din zona functionala **C** este obligatorie amenajarea unor suprafete plantate cu rol estetic, de agrementare, si/sau de protectie a activitatilor din zonele invecinate impotriva nocivitatilor (pe limitele interioare ale parcelei).

1.3.13 IMPREJMUIRI

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe laturile parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate, pentru protectie impotriva intruziunilor, pentru separarea functiunilor și asigurarea protectiei vizuale.

Tipul imprejmuirilor se stabileste prin PUZ cu regulament aferent si/sau PUD, iar in cazul autorizarii directe prin DTAC.

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

Inaltimea maxima a imprejmuirilor la aliniament va fi de 2,00 m iar aceste imprejmuiri vor avea soclu opac de maxim 60 cm, iar restul gardului va fi semitransparent.

Se recomanda dublarea cu gard viu a imprejmuirilor la aliniament.

Pe celelalte laturi ale parcelei se pot folosi imprejmuiri opace dar acestea nu pot depasi inaltimea de 2,00m.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

1.3.14 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

1.3.15 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI

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

Intocmit
m. urb. Alexandru DOBRA