

UTR 5,6,7,8 – ZONA REZIDENTIALA SATELE FINTA MARE, GHEBOAIA, BECHINESTI SI FINTA VECH

Zona rezidentiala reprezinta spatiul urban cu functiune predominanta de locuire, si functiuni complementare compatibile. Prin plansa de reglementari urbanistice se specifica exact zonele functionale ale acestei unitati teritoriale de referinta.

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 **I/A** – zona pentru unitati industriale si depozitare / zona pentru unitati agricole
- 1.4 Zona **SP** – zona pentru spatii verzi amenajate, perdele de protectie, sport si agrement
- 1.5 Zona **GC** – zona de gospodarie comunală
- 1.6 Zona **TE** – zona pentru echipare tehnico edilitara
- 1.7 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 aerat, cu locuinte individuale de tip izolat pe parcela, sau in regim cuplat.

UTILIZARE FUNCTIONALA

1.1.1 UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale izolate sau cuplate pe lot.

1.1.2 FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, COMPATIBILE ADMISE

Funcțiuni compatibile la nivelul zonei sunt:

- servicii publice pentru deservirea zilnică și ocazională a populației (învățământ primar și gimnazial, grădinițe, servicii de sănătate, comerț, cultură, distracții etc).
- spații verzi pentru joacă și agrement (recreere);
- străzi și alei carosabile, alei pietonale, parcaje și garaje (circulație și staționare auto), pentru activități cu caracter public;
- servicii profesionale, sociale și personale;
- activități economice nepoluante și care nu necesită un volum mare de transporturi;
- se admit funcțiuni, sedii de firme, spații sanitare, echipamente publice specifice zonei rezidențiale și scuaruri publice;

Funcțiuni compatibile la nivel de parcelă sunt:

- parcare și /sau garare (pană la maximum 5 autoturisme pe parcelă);
- comerț en detail;
- servicii;
- activități profesionale liberale, în conformitate cu actele normative în vigoare, inclusiv a celor emise de către CLCF;
- activități de mică industrie, nepoluante și cu volum mic de trafic;

1.1.3 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- pe toate parcelele situate în zona de protecție a monumentelor istorice, listate deja și pentru cele care vor fi introduse (posibil) pe o listă ulterioară momentului întocmirii prezentului regulament, până la întocmirea PUZ/PUD;
- pe toate parcelele pentru care s-a indicat explicit interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea altei documentații de urbanism ulterioare RLU;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să 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 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 respectarea 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 previziile (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 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 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 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

Distanta 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 dicatate 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.

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 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 (alipire la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei)

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 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.

1.1.11 INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime al constructiilor noi va fi de S+P, S+P+1, S+P+1+M 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.

1.1.12 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.

1.1.13 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 preferezabilitate 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.

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

Minim 50% 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.

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

1.1.16 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.

$$\text{POT maxim} = 30\%$$

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.

$$\text{H maxim} = \text{S} + \text{P} + \text{1} + \text{M}$$

$$\text{CUT Maxim} = 0,8.$$

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

1.2.2 FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, COMPATIBILE ADMISE

Funciuni 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 300 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 terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;
- este admisa amplasarea urmatoarelor functiuni complementare zonei de institutii si servicii: dispensare, crese, invatamant, culte, sport intretinere, in baza PUD aprobat;
- in zonle 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 respectarea 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 previziile (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;
- se admit mici activitati manufacturiere care depasesc suprafata de 250 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 constructiilor 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

Distanta 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 dicatate de necesitati de conservare a specificului local.

Intre fatadelele 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.

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 aceesai 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 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.

1.2.10 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.

1.2.11 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Regimul de înălțime al construcțiilor noi va fi de **S+P, S+P+1, S+P+2** 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.

1.2.12 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

Garajele si anexe 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

prezezabilitate aprobate rezulta imposibilitatea rezolvării acestora pe teren aparținând domeniului public, chiar dacă aceste lucrări sunt doar previzibile.

1.2.14 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spatiile neconstruite și neocupate cu accese și trotuare vor fi înierbate și plantate cu câte un arbore la fiecare 50 mp.

Spatiul dintre aliniament și retragerea clădirilor va fi tratat cu spațiu verde sau liber circulației pietonale.

Minim 30% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde.

1.2.15 IMPREJMUIRI

Imprejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările (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 proprietățile învecinate.

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

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

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

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

1.2.16 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 = 60%.

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+2.

CUT Maxim = 1.

1.3 Zona I/A – zona pentru unitati industriale si depozitare/ zona pentru unitati agricole



GENERALITATI

I – Zona pentru unitati industriale si depozitare/ unitati agricole

UTILIZARE FUNCTIONALA

1.3.1 UTILIZARI ADMISE

Unitati industriale: industria moraritului si panificatiei, sectii mecanizate, prestari servicii industriale (moara, uruitor, service, preparare nutreturi combinate, realizare concentrate etc.

Unitati pentru valorificarea productiei agricole prin conservare.

Prestari servicii private pentru lucrari agricole.

1.3.2 FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, COMPATIBILE ADMISE

In toate subzonele industriale, de depozitare si agricole sunt admise urmatoarele functiuni complementare: **IS** (comert, prestari servicii cu caracter industrial), **SP, GC, TE, C;**

1.3.3 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;
- 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;

1.3.4 UTILIZARI INTERZISE

Locuire **L** cu exceptia locuintelor de serviciu pentru personalul care deserveste activitatea respectiva de interventie conf. legislatiei specifice;

Activitati cu caracter special, cu exceptia celor legate de specificul subzonei;

In toate subzonele este interzisa amplasarea unor activitati poluante ;

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

1.3.5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Crearea de parcele noi se poate face doar cu elaborarea unui plan urbanistic zonal.

1.3.6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se pot amplasa retrase de la aliniament cu nu mai putin de **5 metri**.

1.3.7 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea constructiilor necesare desfasurarii activitatilor se va face astfel incat sa se asigure conditiile :

- a. Respectarea distantelor minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice;
- b. Preluarea in interiorul propriei parcele a tuturor spatiilor de protectie impotriva riscurilor tehnologice si a oricaror servituti posibil a fi generate de alte activitati proprii.(ex : puturi captare apa potabila , statii de epurare / preepurare, statii de transformare, statii de oxigen, depozitarea deseurilor);
- c. Asigurarea fluxurilor tehnologice corecte eficiente economic si functional ; asigurarea fluxurilor carosabile si pietonale corecte, accese adecvate pentru interventia pompierilor in cazuri de incendiu.
- d. Pe parcelele cu destinatie I sau A este interzisa construirea pe limita parcelei , cu exceptia celor aprobate prin PUZ cu Regulament aferent.

1.3.8 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 putin de 4 metri, daca fronturile opuse nu au camere locuibile;

1.3.9 CIRCULATII SI ACESE

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

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

Accesul autovehiculelor pe parcela se va face obligatoriu din spatiul public si cu

conditia ca fluxurile pietonale sa fie traversate perpendicular pe firul caii de circulatie ;
aspectul este valabil si pentru accesele secundare , daca acestea exista , ori urmeaza a fi create ;

Nu se admit servituti de trecere pentru activitati industriale sau agricole, pe parcele cu alte functiuni decat industrie sau agricultura;

1.3.10 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

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

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

1.3.11 INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime al constructiilor noi va fi de **S+P, S+P+1, S+P+2** 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.

1.3.12 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 anexe 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.

1.3.13 CONDITIILE DE ECHIPARE EDILITARA

Se va face in urma obtinerii avizelor care garanteaza posibilitatea tehnica si de utilizare a diferitelor tipuri de retele publice.

1.3.14 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spatiile neconstruite si neocupate cu accese si trotuare vor fi inierbate 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 30% din suprafata parcelelei va fi amenajata ca spatiu verde.

1.3.15 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

1.3.16 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%.

1.3.17 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+2.

CUT Maxim = 1.

1.4 Zona **SP** – zona spatiilor verzi amenajate, perdele de protectie, sport si agrement

GENERALITATI

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

UTILIZARE FUNCTIONALA

1.3.1 UTILIZARI ADMISE

- spatii verzi amenajate (agrement): la sud de zona centrala propusa in satul GURA SUTII, in vecinatatea zonei sportive;
- plantatii de aliniament (din cuprinsul arterelor de circulatie) ;
- terenuri de sport amenajate ;
- plantatii de protectie la activitati economice, cursuri de apa si autostrada ;
- alte spatii verzi cu profil specializat si cu acces limitat ;
- spatii de recreere, petrecere a timpului liber ;
- plantatii de protectie obligatorii la obiectivele industriale si la alte obiective poluante, la sursele de apa, instalatii edilitare, la rauri si parauri ;
- spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie, cele aferente obiectivelor publice, si cele din cadrul fiecarei gospodarii;

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

Spatiile plantate prevazute in planse sunt minimale si obligatorii.

1.4.2 FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, COMPATIBILE ADMISE

Servicii publice, locuire, comert, alimentatie publica, turism, echipamente tehnico edilitare, circulatie;

1.4.3 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

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

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

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

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

- recomandari pentru activitatea de productie dendrofloricola.

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

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

1.4.4 UTILIZARI INTERZISE

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

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

1.4.5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

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

1.4.6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Conform **art. 23** din RGU si **art.6.2.1**.

1.4.7 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

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

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

1.4.8 AMPLASAREA CLADIRILOR UNA FATA 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;

1.4.9 CIRCULATII SI ACESE

Conform **art. 25** si **anexa nr. 4** din RGU si **art.7.1.** accesele carosabile in interiorul oricarui amplasament al zonei functionale **SP** se dimensioneaza astfel încât sa se asigure in exclusivitate: deservirea activitatilor de pe parcela, activitatile de executie-intretinere, activitatile de interventie.

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

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

1.4.10 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform **art. 33** si **anexa nr. 5** din RGU.

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

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

1.4.11 INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CONSTRUCTIILOR

Conform **art. 31** din RGU si **art 10.2.** din RLU.

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

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

1.4.12 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

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

- In momentul in care constructiile se inscriu intr-un sistem mai larg de reperare decat cel al parcelei de amplasare, aspectul lor trebuie sa raspunda primelor doua cerinte.

1.4.13 CONDITIILE DE ECHIPARE EDILITARA

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

1.4.14 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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

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

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor. Se vor respecta valorile minime prevazute in **Anexa nr.6** din RGU.

Activitatea de gestionare a spatiilor verzi se asigura prin :

- * realizarea unor zone de productie dendro-floricola amenajate si dimensionate corect ;

Pentru realizarea unui nivel calitativ sporit, Administratia Locala va adopta un program de actiuni specifice care va stabili :

- * solutiile de principiu pentru plantarea fiecarei zone;
- * necesarul de material dendrofloricol si sursele de procurare;
- * necesarul privind echiparea tehnico-edilitara;
- * etapizarea realizarii, in functie de posibilitatile de asigurare a materialelor specifice ;
- * posibilitatile de implicare a Administratiei Locale (proiecte, asigurare cu material saditor, echipamente, asistenta tehnica etc.).

1.4.15 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.

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

Se recomanda dublarea cu gard viu a imprejmuirilor la aliniament.

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

1.4.16 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 = 60%.

1.4.17 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.

$$H_{\text{maxim}} = S+P+1.$$

$$CUT_{\text{Maxim}} = 1.$$

1.5 Zona **CG** – zona de gospodarie comunala

GENERALITATI

CG - Cuprinde un ansamblu de amenajari menite sa contribuie la imbunatatirea conditiilor de igiena, salubritate si confort a localitatilor .

UTILIZARE FUNCTIONALA

1.3.1 UTILIZARI ADMISE

Cimitire comunale si parohiale, puncte de precolectare si depozitare pe timp limitat la locul de productie a deseurilor menajere, stradale, industriale si agricole, platforme de depozitare si neutralizare.

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

1.5.2 FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, COMPATIBILE ADMISE

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

1.5.3 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

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

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

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

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

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

1.5.4 UTILIZARI INTERZISE

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

În zonele expuse la riscuri tehnologice grave, precum și în zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură, conform **art. 5.2.** din RLU.

Este interzisă orice construcție sau amenajare care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului public.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

1.5.5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Conform **art. 30** din RGU.

Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării și/sau unor construcții cu alte destinații decât locuința se recomandă întocmirea altor documentații de urbanism (PUZ și Regulament, PUD) având în vedere complexitatea funcțională a acestor construcții. Parcelele nou create trebuie să respecte în totalitate reglementările pentru zona funcțională **GC**.

În cazul în care aplicarea reglementărilor specifice zonei funcționale **GC** și a actelor normative în vigoare conduce la imposibilitatea împărțirii unei incinte existente, parcela în cauză rămâne proprietate în indiviziune. Însușirea din indiviziune nu se poate face decât dacă se modifică condițiile ce obligă la acest mod de coexistență.

1.5.6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Conform **art. 23** din RGU.

1.5.7 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, conf. actelor normative specifice ;
 - * Includerea in interiorul parcelei a tuturor spatiilor de protectie impotriva riscurilor tehnologice, fara a determina servituti de risc tehnologic pe parcelele vecine. Prin exceptie, daca apar astfel de servituti, acestea se vor consemna in cartile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune si vor fi luate in considerare la orice autorizare ;
 - * Adaposturile pentru cresterea animalelor in curtile persoanelor particulare (de cel putin 5 capete porcine si 5 capete bovine) se amplaseaza la cel putin 10 m de cea mai apropiata locuinta invecinata si se exploateaza astfel incat sa se evite poluarea si disconfortul vecinilor;
 - * Asigurarea suprafetelor minime pentru amenajarea functiunilor auxiliare ;
 - * In zona functionala **GC** este interzisa realizarea constructiilor pe limitele parcelei. Exceptiile vor face obiectul altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament, PUD).

1.5.8 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 putin de 4 metri, daca fronturile opuse nu au camere locuibile;

1.5.9 CIRCULATII SI ACESE

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

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

Accese pietonale : conform **art. 26** din RGU.

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

1.5.10 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform **art. 33** si **anexa nr. 5** din RGU.

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

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

1.5.11 INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CONSTRUCTIILOR

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

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

1.5.12 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

- Integrarea constructiilor in spatiul plantat in care sunt amplasate;
- Realizarea contrastului intre aspectul constructiilor si spatiul plantat existent;
- In momentul in care constructiile se inscriu intr-un sistem mai larg de reperare decat cel al parcelei de amplasare, aspectul lor trebuie sa raspunda primelor doua cerinte.

1.5.13 CONDITIILE DE ECHIPARE EDILITARA

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

1.5.14 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Conform **art. 34** si **anexa nr. 6** din RGU.

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

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

1.5.15 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.

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

Se recomanda dublarea cu gard viu a imprejmuirilor la aliniament.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

1.5.16 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Conform **art. 15** si **anexa nr.2** din RGU;

1.5.17 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI

Conform studiilor de specialitate.

1.6 Zona TE – zona echipamentelor tehnico edilitare

GENERALITATI

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

UTILIZARE FUNCTIONALA

1.3.1 UTILIZARI ADMISE

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

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

1.6.2 FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, COMPATIBILE ADMISE

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

1.6.3 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

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

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

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

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

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

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

1.6.4 UTILIZARI INTERZISE

In zonele expuse la riscuri naturale previzibile.

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

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

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

1.6.5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Conform **art. 30** din RGU.

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

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

1.6.6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Conform **art. 23** din RGU.

1.6.7 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform **art. 24** din RGU.

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

* Respectarea distantelor minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice, cf. legii ;

* Includerea in interiorul parcelei a tuturor spatiilor de protectie sanitara sau de protectie impotriva riscurilor tehnologice, fara a determina servituti pe parcelele vecine. Prin exceptie, daca apar astfel de servituti, acestea se vor consemna in cartile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune si vor fi luate in considerare la autorizari ulterioare ;

* Asigurarea suprafetelor minime pentru amenajarea functiunilor auxiliare ;

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

1.6.8 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 putin de 4 metri, daca fronturile opuse nu au camere locuibile;

1.6.9 CIRCULATII SI ACESE

Accese carosabile : conf. **art. 25 - anexa nr. 4** din RGU.

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

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

Accese pietonale : conf. **art. 26** din RGU.

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

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

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

1.6.10 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform **art. 33** si **anexa nr. 5** din RGU. **Anexa nr. 5** la RGU

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

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

1.6.11 INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CONSTRUCTIILOR

Conf. **art. 31** din RGU ;

1.6.12 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.

1.6.13 CONDITIILE DE ECHIPARE EDILITARA

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

Realizarea de rețele tehnico-edilitare : conf. **art. 28** din RGU.

Proprietatea publica asupra rețelelor tehnico-edilitare : conf. **art. 29** din RGU.

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

1.6.14 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Conform **art. 34** si **anexa nr. 6** din RGU.

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

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

1.6.15 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.

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

Se recomanda dublarea cu gard viu a imprejmuirilor la aliniament.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

1.6.16 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Conform **art. 15** si **anexa nr.2** din RGU;

1.6.17 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI

Conform studiilor despecialitate.

1.7 Zona **C** – Cai de comunicatie si amenajari aferente

GENERALITATI

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

UTILIZARE FUNCTIONALA

1.7.1 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;

1.7.2 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 protectie a malurilor si albiilor minore ale cursurilor de apa, precum si a lucrarilor hidrotehnice, conform prevederilor H.G. nr. 101/1997, in conditiile obtinerii avizelor conforme prevazute de legislatia in vigoare.

In zona de protectie a monumentelor istorice.

Pentru lucrările de extindere a căilor de comunicatie existente sau pentru realizarea unor lucrări noi, ce necesită studii si cercetări suplimentare, este instituită interdictia temporară de construire până la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament) care sa stabileasca implicatiile urbanistice si reglementarile de interventie, modul de amplasare, conditiile specifice de organizare, impactul asupra mediului, pentru fiecare situatie in parte.

In zona străzii principale, până la eliminarea factorilor de risc datorati stagnării apelor din precipitatii, până la elaborarea PUZ cu Regulament aferent este obligatorie conditionarea la autorizare de obtinerea avizelor de la administratorul drumului, de la Inspectoratul de Apărare Civilă, de la Agentia de Mediu, aviz geotehnic de la o firma sau un specialist atestat in domeniu sau de la alti factori interesati in legatura cu aceasta cale de comunicatie importanta.

1.7.3 UTILIZARI INTERZISE

In zonele expuse la riscuri naturale previzibile.

In zonele expuse la riscuri tehnologice grave, precum si in zonele de servitute.

In zona de protectie a drumurilor este interzisa amplasarea de constructii sau instalatii ce nu apartin drumului si care pericliteaza buna desfasurare a traficului si siguranta circulatiei.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

1.7.4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

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

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

1.7.5 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 în zona de siguranta si de protectie a drumului.

1.7.6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea în interiorul parcelei a constructiilor necesare activitatii proprii (cladiri, retele tehnologice, instalatii, circulatii) se face astfel încât să se asigure :

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

1.7.7 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.

1.7.8 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 localitatile urbane" (indicativ P132 – 93) si anexa 5 a Regulamentului General de Urbanism.

1.7.9 INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CONSTRUCTIILOR

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

1.7.10 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

1.7.11 CONDITIILE DE ECHIPARE EDILITARA

În zona drumurilor publice sau deschise circulației publice (zona care cuprinde ampriza drumului, zonele de siguranță și protecție), se pot autoriza lucrări de construcții și instalații, de deservire, întreținere și exploatare, aferente drumurilor publice, conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze sau alte produse petroliere, rețele electrice și de telecomunicații cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare.

Lucrările edilitare subterane se amplasează de regulă în afara părții carosabile a drumului public sau în galerii vizitabile, cf, art. 8.3.din RLU. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare.

Realizarea în zona drumului public a oricăror lucrări se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului .

1.7.12 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).

1.7.13 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 funcțiunilor și asigurarea protecției 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 imrejmuiri vor avea soclu opac de maxim 60 cm, iar restul gardului va fi semitransaprent.

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

1.7.14 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.

1.7.15 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