

PROIECTANT GENERAL:
S.C. MIRUNAGISCONCEPT S.R.L.

COD PROIECT: G018
TITLU PROIECT: ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA
COMUNA LUDESTI – JUDEȚUL DAMBOVITA

FAZA:VOL.II - REGULAMENT LOCAL

REGULAMENT LOCAL

PROIECTANTI:

PROIECTANT GENERAL: S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L.

PROIECTANT: URBANIST MIRUNA CHIRITESCU
URBANIST MIHAI MARDALE

BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI LUDESTI

DATA: 2016

COLECTIV DE ELABORARE

SEF PROIECT:	Urbanist MIRUNA CHIRITESCU
PROIECTANTI URBANISM:	Urbanist MIRUNA CHIRITESCU Urbanist MIHAI MARDALE
PROIECTANTI RETELE EDILITARE:	Inginer CARSTEA CONSTANTA Inginer RADU MARIAN
REDACTARE GRAFICA:	Economist MALINA NEAGU Student arhitect ANCA SOARE Ing. ADRIAN CHIRITESCU

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIUL GENERAL

VOLUMUL II - REGULAMENTUL LOCAL

PIESE DESENATE

P1 – INCADRAREA IN TERITORIU	
1 Incadrare in teritoriu	1:25 000
P2 – SITUATIA EXISTENTA – DISFUNCTIONALITATI	
2.1 Situatia existenta – Disfunctionalitati	1:5 000
2.2 Situatia existenta – Disfunctionalitati	1:5 000
P3 – REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE	
3.1 Reglementari urbanistice – Zonificare	1:5 000
3.2 Reglementari urbanistice – Zonificare	1:5 000
P4 – REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA	
4.1 Reglementari – Ehipare edilitara	1:5 000
4.2 Reglementari – Ehipare edilitara	1:5 000
P5 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	
5.1 Proprietatea asupra terenurilor	1:5 000
5.2 Proprietatea asupra terenurilor	1:5 000

CUPRINS REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Foaie de capat.....	1
Colectiv de elaborare.....	2
Borderou de piese scrise si desenate.....	3
Cuprins regulament local de urbanism.....	4
I.DISPOZITII GENERALE.....	5
1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.....	5
2.BAZA LEGALA A ELABORARII.....	5
3. DOMENIU DE APLICARE	6
II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	7
4.REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT.....	7
5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC	11
6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	14
7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.....	16
8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA.....	17
9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII.....	19
10.REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI	20
III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA	22
IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN.....	24
C- ZONA CENTRALA	24
IS - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII	33
L - ZONA PENTRU LOCUINTE	41
ID-ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE	49
A - ZONA UNITATI AGRO-ZOOTEHNICE	54
ID/A – ZONA MIXTA UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE și UNITĂȚI AGRICOLE	59
SP - ZONA SPATII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECTIE, SPORT SI AGREMENT	65
GC - ZONA GOSPODARIE COMUNALA	72
TE - ZONA PENTRU RELETE SI DOTARI TEHNICO-EDILITARE	76
CC - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATII	80
V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN	85
TA - ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITATI AGRICOLE	85
TF - TERENURI FORESTIERE	88
TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE	90
TC - TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE	93
VI. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.....	96
ANEXA 1 - Regulament interventie – prescriptii specifice pentru aspectul exterior	97
ANEXA 2 - Regulament –accese carosabile conform anexa nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996.....	100
ANEXA 3 – Conditii de protectie a retelelor tehnico-edilitare si servitutiile impuse de catre acestea vecinatatilor	103
ANEXA 4 – Glosar de termeni utilizati in regulamentul local de urbanism al comunei Ludesti.....	108
ANEXA 5 – Planuri urbanistice zonale aprobate	112

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I.DISPOZITII GENERALE

1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1.Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic General (PUG) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul comunei Ludesti.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale PUG

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale

1.4. Prezentul regulament are un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directa, cu exceptia derogarilor si situatiilor speciale. În acest caz se impune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal sau Plan urbanistic de Detaliu.

Prin derogare se înțelege modificarea conditiilor de construire: functiuni admise, regim de construire, inaltime maxima admisa, distante minime fata de limitele parcelei, POT, CUT.

Orice PUZ care modifica prevederile din Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General Ludesti se va constitui ca un UTR distinct.

1.5. Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evolutia legislatiei din domeniul urbanismului si cea complementara acesteia.

1.6. Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de urbanism trebuie sa asigure corelarea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatii, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

2.BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborarii RLU pentru Comuna Ludesti, stau in principal :

Baza proiectarii:

- *Legea 350/2001 (cu modificarile si completarile ulterioare);*
- *H.G. nr. 525/1996 republicat 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (modificat prin H.G. nr. 490/2011);*
- *Ordinul M.L.P.A.T nr. 13N/1999 de aprobare a Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic General;*
- *Ordinul M.L.P.A.T nr. 21N/2000 de aprobare a Ghidului privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de Urbanism;*
- *Ordinul M.D.R.T nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si urbanism;*

Planul de amenajare a teritoriului national

- *Legea nr. 363/2006 privind aprobarea P.A.T.N. - Sectiunea I – retele de transport;*
- *Legea nr. 171/1997 privind aprobarea P.A.T.N. - Sectiunea II – apa;*
- *Legea nr. 5/2000 privind aprobarea P.A.T.N. - Sectiunea a III – a - zone protejate;*
- *Legea nr. 351/2001 privind aprobarea P.A.T.N. - Sectiunea a IV-a: Reteaua de localitati;*
- *Legea nr. 575/2001 privind aprobarea P.A.T.N. - Sectiunea a V-a: Zone de risc natural;*
- *Legea nr. 190/2009 privind aprobarea P.A.T.N. - Sectiunea a VI-a: Zone turistice;*

Elemente legislative conexe:

- *Codul Civil;*
- *Codul Silvic;*

- *Legea nr. 18/1991 a fondului funciar cu modificarile si completarile ulterioare;*
- *Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare;*
- *Legea nr.50/1991 cu modificarile si completarile ulterioare;*
- *Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii;*
- *O.G. nr.21 din 30.01.2002 privind gospodaria localitatilor urbane si rurale;*
- *Legea nr. 185 /2013 privind amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate;*
- *Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu modificarile si completarile ulterioare;*
- *OG 43/ 2000 privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national, cu modificarile si completarile ulterioare;*
- *Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Conventiei Europene a Peisajului, Florenta 20.10.2000;*
- *Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;*
- *Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;*
- *Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;*
- *Legea nr. 33/1996 exproprierea pentru cauza de utilitate publica;*
- *Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane cu modificarile si completarile ulterioare;*
- *Hotarârea Guvernului nr.584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban;*
- *O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;*
- *O.U.G. nr. 12/1998 privind transportul pe caile ferate romane si reorganizarea Societatii Nationale a Cailor Ferate Romane;*
- *Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificarile si completarile ulterioare;*
- *ORDINUL Nr. 662 din 28 iunie 2006 privind aprobarea Procedurii si a competentelor de emitere a avizelor si autorizatiilor de gospodarie a apelor;*
- *OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului cu modificarile si completarile ulterioare;*
- *Ordinul ministrului apelor si protectiei mediului nr.863/2002 privind aprobarea ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului;*
- *Hotararea Guvernului nr.1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe;*
- *O. U. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice cu modificarile si completarile ulterioare;*
- *Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea „Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei”;*
- *Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al M.L.P.A.T., M.I., M.Ap.N., S.R.I., pentru aprobarea „Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea constructiilor”;*

3. DOMENIU DE APLICARE

3.1. Prezentul regulament se aplica pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului actual al satelor Comunei Ludesti precum si în extinderile acestuia, propuse conform Planului Urbanistic General, în interiorul teritoriului administrativ al comunei Ludesti. Regulamentul contine totodata, in capitolul **T** reguli cu privire la teritoriul extravilan al Comunei Ludesti.

3.2. R.L.U. aferent PUG, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri, atat in intravilanul trupurilor de baza ale satelor Comunei **Ludesti**, cat si in trupurile cuprinse in intravilan,dar izolate, situate in teritoriul administrativ al comunei.

3.3. Corelari cu alte documentatii - Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale avizate si aprobate conform legii, anterior intrarii sale in valabilitate si care nu au fost abrogate prin Hotarari ale Consiliului Local al Comunei Ludesti in ANEXA 4.

3.4. Zonificarea functionala a satelor comunei **Ludesti** s-a stabilit in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde localitatea, de traditie si de nevoile sale de dezvoltare viitoare. Zonificarea functionala este prezentata in plansa <<nr.3 Reglementari urbanistice-zonificare>> si face parte integranta din RLU si PUG si este conforma cu prevederile Ordinului MLPAT nr. 13N / 10.03.1999.

Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zona/subzona functionala stabilita in PUG si explicitata in plansele UTR care insotesc prezentul regulament in capitolul VI.

3.5. Teritoriul intravilan al Comunei LUDESTI a fost impartit in **38 unitati teritoriale de referinta** (UTR), tinand seama de :

I. Limite fizice existente in teren (limite cadastrale, strazi, elemente naturale) ;

II. Functiunea predominanta a zonei ;

III. Caracteristici comune care sa conduca la reguli comune pentru cea mai mare parte

din suprafata ;

Unitatea Teritoriala de Referinta (UTR) este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona a teritoriului localitatii cu o functiune predominanta si care prezinta caracteristici morfologice unitare si ridica probleme specifice de gestiune.

Fiecare UTR in parte va avea definite propriile elemente de REGULAMENT ilustrate grafic in Capitolul VI al acestui volum .

3.6. Termenul de valabilitate a Planului urbanistic general se prelungeste conform legislatiei in vigoare.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Configuratia geografica a teritoriului comunei, prezenta padurilor si a cursurilor de apa care ii strabat teritoriul este favorabila pastrarii calitatilor mediului natural.

4.2. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor **art.3** din Regulamentul General de Urbanism, precum si altor prevederi legale, specifice ce pot aparea pe parcursul viabilitatii documentatiei.

Art.3 din RGU – Terenuri agricole din extravilan: «(1) Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege.

(2) Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectate constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole »

4.3. Schimbarea destinatiei terenurilor agricole din intravilan in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile **art. 4.** din Regulamentul General de Urbanism si a altor prevederi legale ce vor aparea ulterior elaborarii documentatiei. Destinatia acestor terenuri este prezentata in plansa <<nr. 3. REGLEMENTARI URBANISTICE –ZONIFICARE>> .

Art.4 din RGU – Terenuri agricole din intravilan : « (1) Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament.

(2) De asemenea, autorizarea prevazuta la alin.(1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective :

- a) completarea zonelor centrale, potrivit conditiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, avand prioritate institutiile publice, precum si serviciile de interes general ;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico – edilitare ;
- c) amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico – edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.

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

4.4. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile cu folosinta forestiera din extravilanul si intravilanul localitatii se supune prevederilor art. 5 din RGU in conditiile respectarii legislatiei specifice, a Codului Silvic, corelate cu Legea 50/1991 cu completarile ulterioare si a altor reglementari legale ce pot apare ulterior.

ART.5 din RGU – Suprafete impadurite : « (1) Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri cu destinatie forestiera este interzisa. In mod exceptional cu avizul organelor administratiei publice de specialitate se pot autoriza numai constructiile necesare intretinerii padurilor, exploatarilor silvice si culturilor forestiere. La amplasarea acestor constructii se va avea in vedere dezafectarea unei suprafete cat mai mici din cultura forestiera.

(2) Cabanele si alte constructii si amenajari destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera padurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al Ministerului Turismului.

(3) Delimitarea pe judete a terenurilor cu destinatie forestiera, stabilita, in conditiile legii, de catre organele de specialitate ale administratiei publice, se comunica consiliilor judetene prin ordinul ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului ».

4.5. Autorizarea executarii constructiilor si lucrarilor de amenajare definitiva pe terenurile cu resurse ale subsolului, delimitate conform legii, se supune prevederilor art.6 din RGU.

Orice proiect dezvoltat de autoritatile locale in zonele in care se afla amplasate perimetre concesionate de catre A.N.R.M. pentru activitatile de explorare sau exploatare a substantelor minerale utile sau zone in care sunt inregistrate resurse/rezerve de substante minerale utile va fi prezentat pentru analiza si avizare Agentiei Nationale pentru Resurse Minerale.

Art.6 din RGU – Resursele subsolului : « (1) Autorizarea constructiilor definitive, altele decat cele industriale, necesare exploatarei si prelucrarii resurselor in zonele delimitate conform legii, care contin resurse identificate ale subsolului, este **interzisa**.

(2) Autorizarea constructiilor industriale necesare exploatarei si prelucrarii resurselor identificate ale subsolului, se face de catre consiliile judetene sau consiliile locale, dupa caz, cu avizul organelor de stat specializate.

(3) In cazul identificarii de zone cu resurse in intravilanul localitatii, modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact conform legii.

(4) Zonele care contin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunica la consiliile judetene prin ordin al presedintelui Agentiei Nationale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare judet. ».

4.5.1 Pentru orice lucrari de exploatare a unor resurse care ar putea fi identificate in viitor pe teritoriul comunei Ludesti, autorizatia de construire va contine conditii obligatorii privind efectuarea lucrarilor de refacere a peisajului.

4.6. Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albia minora, majora si in zona de protectie a raurilor si padurilor, se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 7. din RGU si a altor prevederi legale specifice domeniului, existente (Legea apelor nr. 107 / 1997 cu completarile ulterioare, Ordinul MPAM nr. 277 /1997 si care pot aparea ulterior elaborarii documentatiei) si cu avizul AN Apelor Romane;

Art.7 din RGU – Resurse de apa si platforme meteorologice : « (1) Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor si in cuvetele lacurilor este interzisa cu exceptia lucrarilor de poduri, lucrarilor necesare cailor ferate si drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa, precum si al lucrarilor de gospodarire a apelor.

(2) Autorizarea executarii lucrarilor prevazute la alin. (1) este permisa numai cu avizul primarului si al autoritatilor de gospodarire a apelor si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectare a zonelor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarile de gospodarire si de captare a apelor.

(3) Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in zona de protectie a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autoritatii competente pentru protectia mediului.

(4) Zonele de protectie sanitara se delimiteaza de catre autoritatile administratiei publice judetene si a municipiului Bucuresti, pe baza avizului organelor de specialitate ale administratiei publice. »

4.7. Autorizarea executarii constructiilor si lucrarilor de amenajare in zonele cu valoare peisagistica si in zonele naturale protejate se realizeaza in conditiile prevederilor art.8 din RGU.

Art.8 din RGU – Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate : « (1) Autorizarea constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural–conformare si amplasare goluri, raport gol – plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. – depreciaza valoare peisajului este interzisa

(2) Autorizarea executarii constructiilor in parcuri nationale, rezervatii naturale, precum si in celelate zone protejate, de interes national, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

(3) Consiliile judetene vor identifica si vor delimita, in functie de particularitatile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesita protectie pentru valoarea lor peisagistica si vor stabili conditiile de autorizare a executarii constructiilor, avand in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic. »

4.8. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea prevederilor art.9 din RGU.

Art.9 din RGU – Zone construite protejate : « (1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes national, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii si al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

(2) Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate si delimitate prin hotarare a consiliului judetean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate ministerelor prevazute la alin(1).

(3) Autorizarea executarii lucrarilor de constructii, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea in valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, in conditiile stabilite prin ordin al Ministerului Culturii.

4.8.1. Interventiile asupra monumentelor istorice inscrise in Lista Monumentelor Istorice existente pe teritoriul satelor Comunei Ludesti, asupra imobilelor din zonele lor de protectie si asupra constructiilor cu valoare arhitecturala sau istorica deosebite identificate in documentatia PUG prin « Studiul de fundamntare – Studiu istoric » sunt avizate in conditiile legii, de Ministerul Culturii si Identitatii Nationale sau prin serviciile sale publice deconcentrate.

Lista Monumentelor Istorice cuprinde pentru Comuna Ludești un număr de 10 obiective (cu 12 poziții), între care: 3 situri arheologice, 1 monument de importanță zonală și 2 monumente de artă și comemorative. Acestea se regasesc în planșa 3. Reglementari urbanistice – Zonificare.

386. DB-I-s-B-17131 Ruinele schitului "Dealul Banului", Dealul Mănăstirii sau Dealul Banului, la 0,5 km de localitate (biserică), între râul Potop și Valea Banului, 1684, epoca medievală, sat SCHEIU DE SUS; comuna LUDEȘTI

392. DB-I-s-B-17135 Situl arheologic de la Telești, punct "Vărsarea Potocelului", la vărsarea Potocelului în Potop, în capătul de S al localității, sub Dealul Viilor, epoca bronzului, sat TELEȘTI; comuna LUDEȘTI

393. DB-I-s-B-17135.01 Situl arheologic de la Telești, punct "Vărsarea Potocelului", la vărsarea Potocelului în Potop, în capătul de S al localității, sub Dealul Viilor, AȘEZARE epoca bronzului, sat TELEȘTI; comuna LUDEȘTI

394. DB-I-s-B-17135.02 Situl arheologic de la Telești, punct "Vărsarea Potocelului", la vărsarea Potocelului în Potop, în capătul de S al localității, sub Dealul Viilor, AȘEZARE paleolitic, sat TELEȘTI; comuna LUDEȘTI

883. DB-II-m-A-17545 Biserica "Adormirea Maicii Domnului", pe ulița principală, 1660-1682, sat LUDEȘTI, comuna LUDEȘTI

884. DB-II-m-B-17547 Casa Maria Lica, sec. XIX, sat LUDEȘTI, comuna LUDEȘTI
Conform cercetărilor din teren, Casa Maria Lica, care se afla în satul Scheiu de Jos, nu în satul Ludești, nu mai există.

885. DB-II-m-B-17548 Casa Maria N. Stănescu, sec. XIX, sat LUDEȘTI, comuna LUDEȘTI

886. DB-II-m-B-17549 Casa Gheorghe Togan, sec. XIX, sat LUDEȘTI, comuna LUDEȘTI
Conform cercetărilor din teren, Casa Gheorghe Togan, se află în satul Scheiu de Sus, nu în satul Ludești.

1059. DB-II-m-B-17697 Biserica "Adormirea Maicii Domnului", 1865-1875, sat SCHEIU DE JOS, comuna LUDEȘTI

1060. DB-II-m-B-17698 Casa Maria Nică, sec. XIX, sat SCHEIU DE JOS, comuna LUDEȘTI
Conform cercetărilor din teren și a PUG-ului actual, Casa Maria Nică, se află în satul Ludești.

1061. DB-II-m-B-17699 Magazia gospodăriei Maria Neacșa, sec. XIX, sat SCHEIU DE JOS, comuna LUDEȘTI

Conform cercetărilor din teren, Magazia gospodăriei Maria Neacșa, nu mai există.

1062. DB-II-m-B-17546 Casa Paraschiva Badea, sec. XIX, sat SCHEIU DE SUS, comuna LUDEȘTI

Prezente arheologice

Descoperirile arheologice din comuna Ludești, menționate în Repertoriul Arheologic al Județului Dâmbovița și în Repertoriul Arheologic Național sunt:

Ruinele Schitului Dealul Banului-Dealul Mănăstirii de la Scheiu de Sus

Situl arheologic de la Telești - Vărsarea Potocelului

4.8.2. Autorizarea oricărei construcții și amenajări în **incinta monumentului delimitată topografic**, înscris pe lista monumentelor aprobată, se face în condițiile de la punctul (4.8.1.)

4.8.3. În cazul descoperirii întâmplătoare a unor **materiale arheologice** în zone afectate sau nu de investiții (**Potrivit O.G. nr. 43/2000**), administrația publică are obligația să semnaleze aceasta, Muzeului Județean de Istorie și Arheologie Dambovița.

Descoperirile arheologice întâmplătoare se anunță, în termen de cel mult 72 de ore, primarului unității administrativ-teritoriale de către persoana descoperitoare, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului în cauză.

În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător, până la descărcarea de sarcină arheologică, autorizarea de construire se suspendă sau, după caz, primarul unității administrativ-teritoriale dispune întreruperea oricărei alte activități, în conformitate cu avizul serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, și se instituie regimul de supraveghere sau săpătură arheologică.

Zona cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător se delimitează în jurul locului descoperirii arheologice întâmplătoare, după caz, astfel:

- a) pe toată suprafața terenului care face obiectul autorizării de construire;
- b) pe o rază de 50 de metri față de locul decoperirii, în cazul în care descoperirea s-a făcut ca urmare a lucrărilor agricole sau a altor lucrări care nu au nevoie de autorizație de construire;
- c) pe toată suprafața terenului afectat de acțiunea factorilor naturali.

În domeniul protejării patrimoniului arheologic aflat în teritoriul său administrativ de competență, primarul are următoarele atribuții specifice:

- a) dispune suspendarea autorizației de construire și oprirea oricăror lucrări de construire sau de desființare de construcții, în situația descoperirii de vestigii arheologice ori de alte bunuri pentru care s-a declanșat procedura de clasare, anunță în cel mai scurt timp serviciul public deconcentrat al Ministerului Culturii și Cultelor și organizează paza descoperirilor arheologice întâmplătoare;
- b) eliberează autorizația de construire sau de desființare, numai pe baza și în conformitate cu prevederile avizului Ministerului Culturii și Cultelor, pentru lucrările din zonele cu patrimoniu arheologic reperat, precum și pentru lucrările din zonele cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător;
- c) asigură paza și protecția descoperirilor arheologice aflate în proprietate publică, apărute ca urmare a cercetărilor sistematice sau preventive, semnalând de urgență serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor orice nerespectare a legii.

4.8.4. Siturile arheologice vor ramane acoperite de pamant pana la obtinerea de fonduri pentru studierea si reglementarea zonelor.

4.8.5. In cazul lucrarilor de construire in zona siturilor arheologice este obligatorie cercetarea arheologica preventiva cu exceptia cazurilor in care proiectul tehnic nu permite efectuarea cercetarii arheologice preventive, caz in care se va efectua supraveghere arheologica.

In zona de protectie a siturilor arheologice se va efectua supraveghere arheologica.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 10 din RGU

Art.10 din RGU- Expunerea la riscuri naturale : « (1) **Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.**

(2) In sensul prezentului regulament, prin **riscuri naturale** se intelege : alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea delimitate pe fiecare judet prin hotarare a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice. »

Zonele expuse la riscuri naturale sunt evidentiata in plansele nr. 2 – « SITUATIA EXISTENTA, DISFUNCTIONALITATI » si nr. 3. – « REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCTIONALA » ; terenurile expuse la riscuri naturale sunt prezentate in detaliu in studiul de

fundamentare « STUDIU GEO – RISCURI NATURALE COMUNA Ludești », care face parte integrantă din PUG.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile situate în zone expuse la riscuri tehnologice (antropice), sau a magistrelor de rețele se va face ținând ținând seama de zonele de servitute și de protecție a rețelelor edilitare, conform art.11 din RGU. Protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, apă (puturi captare apă, rezervoare de înmagazinare, stație de pompare), canalizare (stații de epurare), conducte de transport produse petroliere, a căilor de comunicație (zonele de protecție ale infrastructurii rutiere) și a altor lucrări de infrastructură, se realizează în condițiile respectării prevederilor **art. 11** din RGU. .

Art.11 din RGU – Expunerea la riscuri tehnologice : « **(1)** Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, a conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, *riscurile tehnologice* sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren, ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac excepție de la prevederile alin.(1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora. »

Utilizări permise :

În zonele expuse la riscuri tehnologice și în zonele de servitute a echipamentelor tehnico-edilitare, evidențiate în Planșele nr. 3 –« Reglementări Urbanistice-Zonificare » și nr.4 « Reglementări - echipare edilitară » ,sunt permise orice fel de construcții și amenajări care au drept scop **prevenirea** riscurilor tehnologice și **limitarea efectelor** acestora (lucrări de consolidare, lucrări de marcă și reperare, accese pentru intervenție rapidă în caz de incendii sau explozii, etc.).

Utilizări permise cu condiții :

Toate tipurile de construcții cu condiția respectării servitutelor de utilitate publică existente sau propuse, pentru rețele tehnico-edilitare, cai de comunicație, explorare și exploatare resurse, apararea țării, ordinii publice și a siguranței naționale, precum și a exigentelor Legii nr.10/1995 actualizate, privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

Utilizări interzise :

Toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin alte norme, decât cele sanitare, în zonele cu servituti legal instituite pentru lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice, în vecinătatea depozitelor de combustibil și materialelor explozive, a liniilor electrice etc.

Se instituie servitute de utilitate publică pentru tronsoanele LEA și se preiau culoarele de protecție conform aviz **TRANSELECTRICA** și **ELECTRICA (teritoriul este traversat de magistralele LEA 20kv)** .

Se instituie servitute de utilitate publică pentru lucrări de **alimentare cu apă** , conform HG 930/2005.

Se instituie servitute de utilitate publică pentru lucrări de **instalații de telecomunicații**.

Se instituie servitute de utilitate publică pentru tronsonul drumurilor clasificate, și se preiau culoarele de siguranță și protecție conform O.G. nr. 43/1997.

Se condiționează autorizarea construirii în vecinătatea lor de obținerea avizului gestionarului, singurul în măsura să admită derogări de la prescripțiile RLU aferent PUG.

Se instituie zone de protecție sanitară față de zona de locuit și funcțiunile complementare cf. Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al

populatiei. Distanțe pot fi modificate pe baza Studiilor de Impact și Autorizației de Mediu (programele de conformare, conform legii mediului).

Se condiționează autorizarea construirii în zonele de protecție pe baza normelor sanitare de obținerea unei notificări de la Direcția de sănătate publică - Dambovită, singurul în măsură să admită derogări de la prescripțiile RLU aferent PUG.

5.3. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel, inclusiv a lucrărilor de utilitate publică pe terenurile pe care este instituită servitute de utilitate publică, se face în condițiile respectării prevederilor art. 16 /RGU și cu Legea nr.213/1998.

Art.16 din RLU– Lucrări de utilitate publică : « (1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

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

- **Utilitatea publică** se declară în conformitate cu prevederile legii. Declararea utilității publice se face numai după efectuarea unei cercetări prealabile și condiționat de înscrierea lucrării în planurile urbanistice și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii, pentru localități sau zone unde se intenționează executarea ei.

- **Lucrările de utilitate publică** se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, a unității administrativ teritoriale (cf. ANEXA la Legea nr.213/1998), sau pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând, după caz, exproprieri sau instituirea unor servituti de utilitate publică.

- **Delimitarea terenurilor necesare** se stabilește prin documentațiile tehnice și studiile de fezabilitate, iar **autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică** se face pe baza documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului, conform legii.

- Folosirea temporară sau definitivă și scoaterea temporară sau definitivă a terenurilor din circuitul agricol și silvic se fac în conformitate cu prevederile legale.

5.4. În vederea asigurării cu echipament tehnico-edilitar corespunzător, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile **art. 13** din RGU. În conformitate cu competențele legale, autoritățile administrației publice locale sunt obligate să asigure corelarea dezvoltării localităților cu programele de dezvoltare a echipării edilitare, condiționate de posibilitățile financiare de executare a acestora.

Art.13 din RGU – Asigurarea echipării edilitare : « (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunea și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea , în prealabil, prin contract, a obligației efectuării în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați. »

Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian, cu respectarea protecției mediului ambiant.

Cheltuieli de echipare edilitară : sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comună și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate etc.), care se asigură de regulă prin bugetele locale.

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

În cazul unor investiții (parcelări, ansambluri de locuințe, construcții de mari dimensiuni etc.) ce pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitară, pe care autoritățile publice locale sau investitorul nu le pot acoperi din bugetele lor, iar lucrările nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau din alte surse, **autorizarea executării construcției nu se va face decât după asigurarea surselor de finanțare.**

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1 Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării art.17 din RGU – Anexa 3. Se vor respecta normele cuprinse în Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Art.17 din RGU – Orientarea față de punctele cardinale : « (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei 3 la RGU. »

- Igiena și confortul urban și rural se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale), cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele, astfel încât să nu se umbrească reciproc și să nu împiedice vizibilitatea boltii cerești din interiorul încăperilor.

- Prin prevederile regulamentului local de urbanism se urmărește respectarea normelor de igienă prin rezolvarea problemelor legate de **însorire, iluminat natural, vizibilitate și ventilație.**

- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

- În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază ca distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la aliniamentul de mai sus.

Dimensiunile elementelor ce determină zona de umbră se stabilesc trigonometric, în funcție de dimensiunile clădirilor (H, l, L), în zilele de referință, pentru latitudinea 45° nord.

- Reducerea vizibilității cerului din interiorul încăperilor (și implicit posibilitățile de însorire ale acestora), se poate compensa, atunci când funcțiunea construcției o cere, prin mărirea dimensiunilor ferestrelor la etajele inferioare.

Modul de utilizare a Anexei 3 la Regulamentul General de Urbanism

Anexa nr. 3 la RGU vine în sprijinul examinării condițiilor în care trebuie făcută autorizarea construcției, prin recomandările de orientare față de punctele cardinale a construcțiilor cu diferite funcțiuni.

6.2 Condițiile de amplasare a construcțiilor cu funcțiunea de locuire față de drumurile publice se stabilesc respectând prevederile art.18 din RGU, corelat cu prevederile legislației specifice în vigoare.

Art.18 din RGU – Amplasarea față de drumuri publice : »(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice :

(a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare ;

(b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare : magazine, restaurante etc.) ;

(c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

(2) In sensul prezentului regulament prin *zona drumului public* se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

(3) Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa , cu respectarea zonelor de protectie a drumului conform legii.

(4) In sensul prezentului regulament, prin *functiuni de locuire* se intelege : locuinte, case de vacanta si alte constructii cu carcter turistic, spatii de cazare permanenta sau temporara pentru nevoi sociale, industriale sau de aparare, cum ar fi camine pentru batrani, camine de nefamilisti, sanatorii, camine pentru organizarea de santier, camine de garnizoana. »

6.2.1. Lucrarile autorizate in zona drumurilor se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice de proiectare, constructie si exploatare, conform legii.

6.2.2. La proiectarea, executia si interventiile asupra strazilor din satele comunei Ludesti , se va tine seama de categoriile functionale ale acestora, de traficul rutier, de siguranta circulatiei, de factorii economici, sociali si de aparare, de conservarea si protectia mediului inconjurator, de planurile de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si de normele tehnice in vigoare pentru **adaptarea acestora la cerintele persoanelor cu handicap si ale celor de varsta a treia.**

6.2.3. Strazi noi, prelungiri de strazi, modernizari (largiri) strazi

In toate situatiile, in documentatiile intocmite se determina suprafetele de teren exacte care isi vor modifica regimul juridic (de regula acestea trec din proprietate privata in domeniul public de interes local, judetean, national), se identifica proprietarii si se declanseaza procedura privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica conform Legii nr. 33 din 27 mai 1994.

6.2.4. Amenajarea intersectiilor la acelasi nivel intre doua sau mai multe strazi in localitatile Comunei Ludesti se va face cu asigurarea prioritatii pentru circulatia care se desfasoara pe strada de categorie superioara.

6.2.5. Pentru autorizarea lucrarilor si constructiilor in zona autostrazii, a drumului judetean, a drumurilor comunale si a drumurilor locale se vor respecta zonele de protectie si siguranta, atat ale drumurilor publice, cat si cele instituite de prezenta retelelor. Se vor respecta profilele transversale stabilite in PUG (plansa nr.6).

Se interzice amplasarea in zona drumurilor a panourilor independente de reclama publicitara, fara acordul administratorului drumului si al administratiei publice locale.

6.3 Amplasarea fata de aliniament, iesiri din gabarit, socluri, balcoane, reclame se face respectand art.23 din RGU.

Art.23 din RGU – Amplasarea fata de aliniament : « (1) Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza :

a) In cazul zonelor construite compact , constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente ;

b) Retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale ;

(2) In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(3) Fac exceptie de la prevederile ali.(2) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal avizat si aprobat conform legii.

(4) In sensul RGU , prin *aliniament* se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public. »

Aliniamentul reprezinta limita dintre domeniul public si domeniul privat.

Regimul de aliniere este limita conventionala stabilita prin profilele transversale ce reglementeaza modul de amplasare a constructiilor , prin fixarea unei distante intre fronturile construite si un reper existent, de regula aliniamentul stradal.

- Alinierea frontala a cladirilor, fata de aliniament s-a stabilit prin profilele stradale propuse in plansa 6. Reglementari urbanistice- cai de comunicatie.

6.4 Amplasarea in interiorul parcelei se face in conditiile respectarii prevederilor art. 24 din RGU.

Modul de amplasare a constructiilor in raport cu limitele dintre parcele poate fi : insiruit, cuplat, izolat.

Art. 24 din RGU – Amplasarea in interiorul parcelei : « Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta :

a) Distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Civi ;

b) Distanțele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri ; »

Lucrarile de construire vor respecta prevederile Codului Civil in vigoare referitoare la **servitutea de vedere**, precum si **servitutea de picatura a streasinilor**.

Servitutea de vedere consta in interdictia de a deschide ferestre de vedere, balcoane etc. spre proprietatea invecinata, mai aproape de **2,00 m. Deschiderile pentru vedere pe fondul vecin pot fi facute numai conform Codului Civil, adica distanta minima intre zidul pe care se deschid aceste vederi si proprietatea vecina va fi de minim 2,00 m.**

Servitutea de streasina consta in obligatia prietarului de a face streasina casei sale, astfel incat apele din ploi sa se scurga pe terenul sau sau in strada, dar nu pe terenul vecinului.

Lucrarile de **sistemiza verticala** pe fiecare parcela se vor face astfel incat, apele meteorice (ploi si topirea zapezii) sa nu afecteze in nici un fel proprietatile invecinate, atat publice, cat si private. Scurgerea apelor meteorice se va dirija care santurile drumurilor publice.

Deoarece modul traditional de amplasare a cladirilor pe parcela este de tip izolat, cu spatiu continuu in raport cu strada, prezentul regulament stabileste in zonele construite traditionale mentinerea regimului de construire de tip izolat, eventual cuplat (front discontinuu) cu retrageri de la aliniament (traditional).

Pentru loturile din enclavele neconstruite din intravilan se va mentine pe cat posibil acelasi tip de amplasare a cladirilor pe parcela : izolat sau cuplat (traditional).

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea prevederilor art.25 din RGU si numai daca exista posibilitatea asigurarii accesului carosabil, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

Art.25 din RGU – Accese carosabile : « (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin.(1) ,cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

(3) Numarul si configuratia acceselor prevazute la alin. (1) se determina conform anexei 4 la RGU.

(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. »

- Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la reseaua de circulatie si transport reprezinta o conditie majora de configurare, amplasare si autorizare a acestora.

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

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

- **destinația, structura funcțională și capacitatea construcției**, corespunzător condițiilor de amplasament ;
- **accesele dimensionate ca număr și capacitate în funcție de caracteristicile construcției** proiectate și ale altor clădiri existente deservite, precum și de componenta și caracterul traficului de pe drumurile publice ;
- **accesele directe la rețeaua majoră de circulație din localități sau din teritoriu** (străzi principale) - cu circulație continuă și / sau discontinuă ;
- **condițiile de fluiditate, securitate, confort și bună desfășurare a circulației generale** pentru toți participanții la trafic (trafic ușor, greu, tehnologic, pietonal, bicicliști, transport în comun) ;

7.2. Conform art. 26 din RGU, autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției sau ansamblurilor construite.

Art.26 din RGU – Accese pietonale: “ (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin *accese pietonale* se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi : trotuare, străzi pietonale, pietonaje, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

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

Accesurile pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, în special în relația cu circulația vehiculelor de orice categorie. În aceste condiții, aplicarea **art.26** din RGU - se va efectua cu următoarele prevederi privind modul de ocupare a terenurilor:

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Prevederile Regulamentului General de Urbanism – art.27, au ca scop să determine asigurarea obligatorie cu echipamente tehnice – edilitare a localităților pentru creșterea confortului urban. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente.

Art.27 din RGU – Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente : « (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

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

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

(3) Pentru celelalte categorii de constructii se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.

(4) Prevederile alin. (2) si (3) se aplica, in mod corespunzator, autorizarii executarii constructiilor in localitatile unde nu exista retele publice de apa si de canalizare. »

Conform prevederilor **art. 27** din RGU, autorizarea executarii constructiilor este conditionata de posibilitatile de racordare de noi consumatori la retelele existente in urmatoarele conditii :

8.1.1. Racordarea la retelele edilitare existente

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

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

- Realizarea de solutii de echipare in sistem individual , care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului precum si prevederile Codului Civil ;

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

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

- realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului, precum si prevederile Codului Civil ;

8.1.2. Realizarea de retele edilitare noi, conform art. 28 din RGU

Art.28 din RGU – Realizarea de retele edilitare : « (1) Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

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

- **Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelelor edilitare publice** se pot finanta si de catre un investitor sau beneficiar interesat, partial sau in intregime, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local al Comunei Ludesti; lucrarile edilitare astfel realizate apartin domeniului public si se administreaza conform legii.

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

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

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

8.1.3. Conditii de amplasare a lucrarilor edilitare si a stalpilor pentru instalatii - se va face in conformitate cu Normele tehnice cuprinse in Ordinul nr. 47/1998 al M.T. pentru aprobarea « Normelor

tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale » .

8.2. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare, conform art.29 din RGU.

Art.29 din RGU – Proprietatea publica asupra retelelor edilitare : » (1) Retelele de apa, canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

(2) Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

(3) Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

- **Retelele edilitare fac parte, alaturi de reseaua de drumuri si strazi** (cu traseele carora sunt asociate) din categoria utilitatilor aflate in **serviciul public**. Terenul pe care sunt amplasate apartine, de regula, **domeniului public**, iar construirea si intretinerea retelelor si instalatiilor edilitare publice constituie **lucrari de utilitate publica**.

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

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

In functie de terenul disponibil si de configuratia tesutului urban specific fiecarei localitati componente sau zonei in care va avea loc operatiunea de parcelare vor fi stabilite dimensiunea, forma si suprafata loturilor ce vor rezulta in urma parcelarii.

9. Autorizarea executarii parcelarilor se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 30 din RGU si prezentului regulament.

Art.30 din RGU – Parcelarea :

(1) Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectia mediului.

(2) Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii :

a) Front la strada de minimum **8 m** pentru cladiri **insiruite** si de minimum **12m** pentru cladiri **izolate sau cuplate**.

b) Suprafata minima a parcelei de **150 m²** pentru cladiri insiruite si, respectiv , de minimum **200 m²** pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate ;

c) Adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei ;

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile alin. (2). »

9.1. Actele vizand orice forma de impartire a unei parcele situate in intravilan (deci destinata construirii) nu vor putea fi inregistrate si legalizate conform legii (la administratia financiara, cadastru, notar public) decat insotite de Certificatul de Urbanism emis de autoritatea publica locala competenta.

- Pentru **functiunea de locuire** , **art.30 din RGU** fixeaza: **pentru parcelarile noi** , suprafete de **minim 150 mp** si front la strada de **minimum 8 m** pentru fiecare lot in cazul in care vor fi realizate constructii in regim inchis (insiruite, covor etc) si respectiv o suprafata de **minimum 200 mp** si front la strada de minim de **12 m** in cazul in care se are in vedere realizarea unor constructii izolate sau cuplate ; adancimea oricarui lot trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

Sunt considerate **loturi construibile** numai cele care respecta conditiile de mai sus.

9.2. Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii unor constructii cu alte destinatii decat locuinta (comert, turism, depozitare, industrie, activitati de mica productie, servicii, birouri etc) se vor utiliza normele specifice fiecarei categorii de constructii si din **Anexa 2 -RGU**).

Pentru suprafețele parcelate **incluse în planuri urbanistice** (PUZ , PUD) aprobate de Consiliul Local al Comunei Ludesti, anterior apariției prezentului Regulament Local de Urbanism, vor fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate anterior.

9.3. Condiții de construibilitate a parcelelor

9.3.1. Pentru a fi **construibilă direct**, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime de construibilitate, conform prezentului regulament:

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute în condițiile legii);
- asigurarea echipării tehnico – edilitare necesare;
- suprafața minimă specificată pentru fiecare zonă și subzonă din prezentul regulament;
- front minim: 12 m; regim de construire izolat și/sau cuplat, tradițional;
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;

9.3.2. Este permisă **divizarea** unui lot în maximum trei parcele care să îndeplinească fiecare condițiile de construibilitate; împartirea lotului în minim **4 parcele** distincte se va face în baza unui PUZ de parcelare.

9.3.3. Pentru un număr mai mare de **12 loturi** se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de **echipare colectivă** care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului și în conformitate cu un PUZ avizat și aprobat conform legii.

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

10.1. La toate tipurile de construcții sau transformări de funcțiuni va trebui să se realizeze suprafețele necesare pentru staționari (parcaje), caracteristice fiecărei funcțiuni.

Autorizația de construire poate fi refuzată în cazul imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea respectivă pe parcelă care urmează a fi construită.

Autorizația se va emite în conformitate cu prevederile **art. 33 din RGU și anexa 5 – RGU.**

Art. 33 din RGU – Parcaje:

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

(2) Prin excepție de la prevederile alin (1) utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, cf. legii.

(3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr.5 la RGU.”

Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice.

La autorizarea construirii, pentru toate tipurile de activități ce urmează a se desfășura pe parcelă se va solicita justificarea numărului de locuri de parcare / garare, asigurate.

10.2. Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului și în conformitate cu legislația în vigoare.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau a creerii de spații verzi, în funcție de destinația și capacitatea construcției, cf. **art. 34 din RGU și Anexei nr. 6 la RGU.**

Art.34 din RGU – Spații verzi și plantate :

« (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei nr.6 la RGU. »

10.3. Reguli cu privire la împrejurimi, conform art.35 din RGU.

Art.35 din RGU – Imprejurimi :

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

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

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

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

- **Împrejmuirile la aliniament** interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile de amplasare și conformare prescripțiilor pentru fiecare zonă și subzonă în parte..

Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de **interes public** datorită calității de participare la crearea peisajului rural, alături de construcțiile pe care le protejează, sau a căror parcelă o delimitează.

- **Împrejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioară** ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății ; modalitatea de realizare a împrejmuirilor în vederea protecției proprietății private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se referă la zidurile despărțitoare dintre construcțiile cuplate sau înșiruite, precum și la condițiile în care se realizează împrejmuirea grădinilor.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

11.1. Zona functionala este o categorie urbanistica si reprezinta anumite teritorii pe care se desfasoara activitatile umane ce se pot inscrie intr-o functiune rurala principala si alte functiuni rurale secundare ; zonele functionale stabilite in Planul Urbanistic General sunt puse in evidenta in plansa nr. 3-« Reglementari Urbanistice – Zonificare » , si in plansele care insotesc regulamentul local de urbanism (38 UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA), ce expliciteaza prevederile regulamentului pentru teritoriul Comunei LUDESTI.

11.2. Subzonele functionale reprezinta subdiviziuni ale zonelor, avand functiuni specializate, caracteristici urbanistice similare posibil de circumscris acelorasi reguli. Acestea sunt evidentiata, de asemenea in plansele care insotesc regulamentul local de urbanism -nr.3 “Reglementari Urbanistice-Zonificare” si in plansele pe UTR – uri.

11.3. Diviziunea intravilanului s-a facut in unitati teritoriale de referinta.

- Definirea unei anumite unitati teritoriale de referinta este determinata de trei parametri:
 - (1) functiunile dominante admise cu sau fara conditionari;
 - (2) regimul de construire;
 - (3) înaltimea maxima admisa.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului si deci, este necesara încadrarea terenului în alta categorie de UTR (elaborare PUZ ulterior in conditiile legii).

- Pentru toate unitatile teritoriale de referinta se mai adauga un criteriu de diferentiere a prevederilor regulamentului:

- (1) situarea în interiorul sau în exteriorul zonei protejate din considerente istorice si arhitectural – urbanistice (zone construite protejate stabilite in studiul istoric general);

11.4 Regulamentul este structurat in urmatoarele **zone** si **subzone**:

ZONELE FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

C - ZONA CENTRALA

IS – ZONA INSTITUTII SI SERVICII

L - ZONA LOCUINTE

ID- ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

A - ZONA UNITATI AGRO-ZOOTEHNICE

ID/A – ZONA MIXTA UNITĂȚI INDUSTRIALE,DEPOZITARE ȘI UNITĂȚI AGRICOLE

SP - ZONA SPATII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECTIE, SPORT SI AGREMENT

- SP1- subzona spatii verzi amenajate si perdele de protectie;
- SP2 – subzona sport si agrement;

GC - ZONA GOSPODARIE COMUNALA

TE - ZONA ECHIPARE EDILITARA

CC - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

- Ccr – subzona cai de comunicatie rutiera;
-

ZONELE FUNCTIONALE DIN EXTRAVILAN

TA – TERENURI AGRICOLE

TF – TERENURI FORESTIERE

TH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

TC – TERENURI OCUPATE DE CAI DE COMUNICATIE

11.5. Pentru toate zonele si subzonele situate în zonele de protectie ale unor elemente naturale sau antropice, se va respecta procedura de avizare a constructiilor conform legislatiei specifice în vigoare.

11.6. Pentru toate zonele si subzonele situate în zonele de protectie ale unor elemente naturale sau antropice, se va respecta legislatia specifica în vigoare.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

C- ZONA CENTRALA

CAP. 1 - GENERALITATI

Zona centrala este amplasata cu deosebire in partea mediana a localitatii si este delimitata prin plansa nr. 3 Reglementari urbanistice – Zonificare.

Articolul 1 – ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE: Zona centrala (**C**) 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, utile intregii comune alaturi de alte functiuni complementare si/sau compatibile.

Articolul 2 – FUNCTIUNEA DOMINANTA este de zona centrala cu functiuni complexe compusa din:
- institutii publice si servicii de interes general;

Articolul 3 – FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

- locuinte individuale si colective (nu mai mult de 40% din suprafata UTR-ului);
- spatii verzi amenajate, perdele de protectie, sport si agrement (minim 10% din suprafata UTR-ului);
- retele tehnico-edilitare;
- scuaruri, plantatii de aliniament la strazi, parcuri, locuri de joaca;
- cai de comunicatie rutiera si parcare;
- cai de comunicatie pietonala;
- gospodarie comunală – cimitire;

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

Articolul 4 – UTILIZARI PERMISE

- constructii administrative (sediu primarie, sediu politie, sedii de partid (filiale), sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri, etc.);
- constructii de invatamant (gradinite, scoli primare si gimnaziale, after school);
- constructii de sanatate (dispensar rural, farmacie, cresa);
- constructii de cultura (camin cultural, biblioteca, centru de informare, muzee, expozitii);
- constructii de cult;
- constructii financiar bancare (filiale banci, cooperative de credit, societati de asigurari, etc.);
- constructii comerciale (comert alimentar si nealimentar, magazine generale, alimentatie publica-restaurant, cofetarie, cafenea, ceainarie, bar, bufet);
- constructii de prestari servicii (servicii de pompe funebre; servicii profesionale: birou avocatura, cabinete medicale, birou copiat acte; ateliere (de reparatii incaltaminte, de croitorie, etc); frizerie, coafura, salon de infrumusetare; etc.);
- constructii pentru turism: hoteluri, moteluri, pensiuni;
- constructii pentru agrement, distractie (sali de jocuri, discoteca, cinema, biliard, sport in spatii acoperite, cinema, patinuar, etc.);
- activitati de productie pentru patiserie, cofetarie si panificatie;
- locuinte ;
- strazi si trotuare;
- parcaje si garaje;
- spatii de circulatie pietonala, pietre civice, pietete pentru intalniri publice;

- rețele tehnico - edilitare, modernizarea celor existente, cu condiția integrării corecte în spațiul construit, existent;
- parc, scuaruri, plantatii de aliniament la strazi, parcuri, locuri de joaca;
- sport și recreere în spații acoperite;
- chioscuri pentru difuzarea presei;
- mobilier urban;
- pot fi amplasate panouri publicitare, ecrane și publicitate luminoasă pe calcane, pe fațade, pe terase ori acoperisuri ale clădirilor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor;
- panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fațadele clădirilor nu vor depăși limitele acestora;
- sunt exceptate de la prevederile prezentului regulament ecranele publicitare care fac parte integrantă din fațadele clădirilor și care au fost autorizate împreună cu acestea, în conformitate cu legislația în vigoare;

Articolul 5 – UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- se permite conversia locuințelor în construcții de prestări servicii sau comerț, parțial sau integral, cu condiția de a asigura locurile de parcare necesare;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practica profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 8 ore pe zi (între 8 și 16), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, etc.
- localurile care comercializează bauturi alcoolice, discotecile sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m față de serviciile publice (primărie, policlinici, dispensare, școli și grădinițe) și față de biserici;
- oricare din construcțiile permise la articolul de mai sus, se pot amplasa în zona de protecție a drumului județean, cu condiția obținerii avizului din partea administratorului drumului și a administratorilor rețelelor tehnico – edilitare;
- amplasarea construcțiilor în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face numai cu avizul gestionarului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri de proprietate privată;
- se permit cimitire pe parcelele pe care se afla obiective de cult cu condiția să se instituie zona de protecție conform normelor sanitare;
- panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și/sau pietonală, ori accesul pietonal și/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietăți, cu respectarea prevederilor prezentului regulament;
- panourile publicitare, indiferent de tipul de proprietate pe care au fost montate, vor fi amplasate astfel încât proiecția la sol a acestora să fie în totalitate în interiorul terenului pe care au fost autorizate;

Articolul 6 – UTILIZARI INTERZISE

- menținerea lucrărilor de organizare de șantier după darea în folosință a obiectivului;
- unități economice poluante și care generează trafic intens;
- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă (vezi caracteristici ale parcelelor);
- amenajări provizorii pe domeniul public;
- depozitare en-gros;
- funcțiuni care generează trafic greu și cu frecvență ridicată;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe clădirile reprezentând sedii ale autorităților administrației publice locale și centrale, precum și ale instituțiilor publice, cu excepția afisajelor care anunță activitatea ce se desfășoară în interiorul sedii;

- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe obiectele de arta monumentala si monumentele de for public;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe cladirile aflate in stare avansata de deteriorare, in situatia in care amplasarea mijlocului de publicitate afecteaza structura de rezistenta si/sau stabilitatea si integritatea elementelor constructive si decorative ale anvelopei cladirii;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa in incinta si pe elementele de imprejmuire a lacasurilor de cult;
- se interzice amplasarea si utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura linistea publica;

Articolul 7 – INTERDICTII TEMPORARE

- se permit constructii noi, in zona de protectie a cimitirului doar in momentul in care va exista un sistem de alimentare cu apa si canalizare;
- in zonele cu interdictie temporara de construire, ca urmare a existentei unui potential de inundabilitate (parc), autorizarea constructiilor se va realiza in urma unor studii geotehnice detaliate;
- Interventiile asupra monumentelor istorice inscrise in Lista Monumentelor Istorice existente pe teritoriul satelor Comunei Ludesti, asupra imobilelor din zonele lor de protectie si asupra constructiilor cu valoare arhitecturala sau istorica deosebite identificate in documentatia PUG prin « Studiul de fundamntare – Studiu istoric » sunt avizate in conditiile legii, de Ministerul Culturii si Identitatii Nationale sau prin serviciile sale publice deconcentrate.
- in cazul lucrarilor de construire in zona siturilor arheologice este obligatorie cercetarea arheologica preventiva cu exceptia cazurilor in care proiectul tehnic nu permite efectuarea cercetarii arheologice preventive, caz in care se va efectua supraveghere arheologica. In zona de protectie a siturilor arheologice se va efectua supraveghere arheologica;

Articolul 8 – INTERDICTII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- orice fel de constructii care nu respecta normele sanitare si de protectia mediului conform legislatiei in vigoare;
- orice constructie sau amenajare (constructii provizorii -chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului aferent domeniului public;

CAP. 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

- durata minima de insorire se va face conform normelor sanitare in vigoare;
- necesitatile de insorire si iluminat natural a cladirilor cu diferite functiuni se conformeaza astfel:
 - pentru constructiile administrative si financiar – bancare se prefera o orientare care sa asigure insorire;
 - pentru terenuri de sport ale cladirilor de invatamant se va respecta orientarea nord-sud, cu abatere maxima de 15 grade spre vest sau est;
 - pentru obiective publice se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor publice si a birourilor;
- biserica ortodoxa se va prevedea cu altarului spre rasarit;

Articolul 10 – AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:

- conform Art. 18 din RGU (Capitolul 6 / Subcapitolul 6.2 al prezentului regulament);
- cladirile se vor retrage fata de axul drumului conform prospectelor strazilor prevazute prin P.U.G. in planșa <<6. Reglementari urbanistice- cai de comunicatie>>;

Articolul 11 – AMPLASAREA FATA DE C.F. :

- nu este cazul;

Articolul 12 – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

-cladirile se vor retrage fata de aliniamentul nou propus conform prospectelor strazilor prevazute prin P.U.G. in plansa <<6. Reglementari urbanistice- cai de comunicatie>>;

Articolul 13 – AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

- cladirile publice se vor amplasa de regula in regim izolat;
- in cazul in care exista o constructie in limita de proprietate, pe parcela invecinata, constructia noua se poate realiza cuplata cu cea existenta;
- cand constructiile se executa independent, picatura stresinii va trebui sa cada pe terenul proprietarului care construiește;
- amplasarea constructiilor in zonele de protectie ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora;
- **in cazul cladirilor izolate si cuplate**, pe parcele cu front la strada cuprins intre 12,00 – 15,00 m, retragerea fata de limite laterale va fi conform Codului Civil;
- **in cazul cladirilor izolate si cuplate**, pe parcele cu front la strada mai mare sau egal cu 15,00 m, retragerea fata de una din limite laterale va fi conform Codului Civil, iar fata de cealalta limita laterala de minim **3,00 m**;
- **cladirile se vor retrage fata de limita posterioara** a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de **3,00 metri**; in cazul in care aceasta limita separa parcela de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la **5,00 m**;
- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei;
- distanta dintre cladirea unei biserici si limitele laterale si cea posterioara ale parcelei este de minim **3,00 metri**;
- cladirile vor respecta între ele distante egale cu jumatate din înaltimea celei mai înalte cladiri dar nu mai putin de **3,00 m**;
- distanta se poate reduce la jumatate din înaltime, dar nu mai putin de 3 metri, numai în cazul în care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminaa unor încăperi pentru alte activitati permanente care necesita lumina naturala;
- anexele se pot alipi cladirilor existente conform normelor in vigoare , cu exceptia celor pentru cresterea animalelor;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 14 – ACCESE CAROSABILE:

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00 m** dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal (servitute) obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare;
- circulatiile carosabile din apropierea cladirilor de invatamant si sanatate vor fi prevazute cu denivelari transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- pentru o parcela alaturata mai multor drumuri, accesul la drumul cu traficul cel mai mare poate fi interzis, recomandandu-se accesul la drumul cel mai putin important;
- caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind proiectarea si executia acestora, **accesului mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatiei persoanelor cu mobilitate redusa.**

Conform Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996, sunt necesare accese carosabile, pe tipuri de constructii conform ANEXA 2 a prezentului regulament;

Articolul 15 – ACCESE PIETONALE:

- toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;

- caile si accesele pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitia de baza, (ansambluri de constructii sau dotari), sau pot constitui obiective independente;
- la autorizarea constructiilor si amenajarilor la care se asigura accese pietonale, precum si la constructiile de lucrari si amenajari independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislatia privind deplasarea in conditii de confort si siguranta precum si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare;

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Articolul 16 – RACORDAREA LA RETELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- pentru **obiectivele de utilitate publica** se va face racordarea la retelele existente corespunzator capacitatii acestora, iar pentru ce depaseste capacitatea existenta se vor face extinderile prevazute prin grija Consiliului Local;
- pentru **locuinte**, in cazul exceptional in care capacitatea retelelor nu permite racordarea, se vor respecta urmatoarele conditii:
 - realizarea de solutii de echipare in sistem individual, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului – **asigurarea unei distante minime de 30 m intre fantani si fose septice**;
 - in momentul realizarii retelei centralizate (apa sau canalizare) publice in zona, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de autoritatea locala –
- pentru **constructiile apartinand altor categorii** decat locuinte individuale sau obiective de utilitate publica, beneficiarul constructiei **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa:
 - prelungeasca reseaua existenta (daca are capacitatea necesara);
 - mareasca dupa necesitati, capacitatea retelelor publice existente;
 - construiasca noi retele.

Articolul 17 - REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE :

- 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;
- retelele tehnico-edilitare vor fi pozate in domeniul public cu respectarea legislatiei in vigoare;
- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare;
- racordarea burlanelor cladirilor amplasate pe aliniament la canalizarea pluviala sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile retele tehnico- edilitare se recomanda sa fie obligatoriu amplasate in subteran (cu exceptia situatiilor in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanitare in vigoare);

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Articolul 18 - PARCELAREA :

Parcela construibila va avea urmatoarele caracteristici:

1. pentru functiunea dominanta -institutii si servicii publice de interes general- suprafata minima de **350 mp**, o deschidere la strada de minim **15.00 metri** si adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea;
2. pentru functiunea complementara –locuinte:
 - a. **deschidere la strada - min. 12 m pentru izolate sau cuplate;**
 - b. **suprafata minima a parcelei - min 250 mp pentru izolate sau cuplate;**
 - c. **adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea sa;**
3. pentru pensiuni turistice si agroturistice:

a. deschidere la strada - min. 15 m;

b. suprafata minima a parcelei - min 500 m;

c. adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea sa;

- parcelele pot fi aduse in conditii de constructibilitate prin asociere sau comasare;

- pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa satisfaca exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca atat in ceea ce privesc atributurile de fapt (natura si caracteristicile terenului), cat si de drept (servitutiile care il greveaza);

- conditiile de constructibilitate sunt:

- ❖ accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
- ❖ echipare cu retele tehnico-edilitare;
- ❖ forme si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament;

- pentru cladirile apartinand functiunii complementare (locuinte):

- ❖ in zonele cu parcelari existente se va pastra conformarea impusa de traditie, cu conditia respectarii prevederilor prezentului regulament in privinta normelor de igiena si de protectie impotriva incendiilor, precum si cele de amplasare si conformare;
- ❖ pe terenurile libere (pe care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora, aviza si aproba planuri urbanistice zonale care vor stabili parcelarea si destinatia terenurilor in conformitate cu prevederile prezentului regulament;

Articolul 19 – INALTIMEA CONSTRUCTIILOR :

-inaltimea maxima admisibila în planul fatadei nu va depasi **10 m** la cornisa , .maxim **P+2+M**;

-pentru constructiile cuplate la calcanul unei cladiri existente viabile este obligatorie preluarea "conturului" calcanului acesteia în zona vizibila din domeniul public;

-se interzice autorizarea cladirilor care aduc noi calcane în imaginea zonei centrale;

Articolul 20 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR :

-se vor aplica regulile din Anexa 1.1 / Anexa 1.2 / Anexa 1.3 / Anexa 1.5;

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

Articolul 21- PARCAJE :

-stationarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulatiilor publice;

-in cazul în care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanta de maxim 150 metri;

-spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcelele din zona centrala se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera) pentru parcare;

numar minim de locuri de parcare:

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Constructii administrative (cu exceptia - sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri)	1 loc parcare/ 20 salariati + un spor de 10% pentru invitati - atunci când constructiile cuprind sali de conferinte si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
Constructii administrative, respectiv sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri , etc.	1 loc parcare/ 20 salariati + un spor de 20% pentru invitati
Constructii financiar- bancare	1 loc parcare/ 20 salariati + un spor de 50% pentru clienti

Constructii comerciale	-un loc de parcare la 200 m2 suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pâna la 400 m2; -un loc de parcare la 100 m2 suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 m2; -un loc de parcare la 50 m2 suprafata - desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m2; -un loc de parcare la 40 m2 suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m2. Pentru restaurante va fi prevazut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.
Constructii de cult	minim 5 locuri parcare
Constructii culturale	1 loc parcare/ 50 mp spatiu expunere 1 loc parcare/ 20 locuri in sala
Constructii invatamant	3 locuri parcare/ 12 cadre didactice
Constructii de sanatate	1 loc parcare/ 4 salariati + spor de 10% Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienti si vizitatori, caz în care cele pentru personal si pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public
Constructii si amenajari sportive	1 loc parcare/ 5- 20 locuri 1 loc parcare/ 3- persoane se adauga minim 1-3 locuri parcare autocare
Constructii de turism si agrement	pentru constructii agrement, 1 loc parcare/ 10-30 persoane pentru cluburi 1 loc parcare/ 3-10 membrii club pentru constructii turism 1-4 locuri parcare/ 10 locuri cazare pentru moteluri 4-10 locuri parcare/ 20 locuri cazare
Constructii de locuinte	câte un loc de parcare la 1-5 locuinte unifamiliale cu lot propriu; câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuinte semicolective cu acces propriu si lot folosit în comun; câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuinte colective cu acces si lot în comun.

-Pentru constructii ce înglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

Articolul 22- SPATII VERZI :

-in vederea respectarii principiilor dezvoltarii durabile a localitatilor se recomanda optimizarea densitatii de locuire, corelata cu mentinerea si dezvoltarea spatiilor verzi publice, a aliniamentelor de arbori la DJ si a gradinilor de fatada ale locuintelor cu rol decorativ;

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

- procentul minim de spatii verzi in interiorul parcelei va fi stabilit dupa cum urmeaza:

Funcțiune	% min spatiu verde din supraf. teren
Constructii administrative (cu exceptia sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri)	15%
Constructii administrative si financiar-bancare, respectiv sedii de partid, Sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri,	10%

sedii de birouri	
Constructii comerciale	5%
Constructii de cult	20%
Constructii culturale	20%
Constructii de sanatate	obligatorii aliniamente cu rol de protectie 10%
Constructii si amenajari sportive	30%
Constructii de turism si agrement	25%
Constructii de locuinte	30%

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii important existenti avand peste **4.0 metri** inaltime si diametrul tulpinii peste **15.0 cm**;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase,etc.;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4 masini** si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim **1.20 metri** inaltime;
- este obligatorie respectarea fasilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor – vezi planşa << 6. Reglementari urbanistice – cai de comunicatie >>;

Articolul 23 - IMPREJMUIRI :

Imprejmuirile vor avea urmatoarele caracteristici:

- pentru cladirile cu caracter public, imprejmuirile vor fi decorative cu o inaltime de max. 1,20 -1,50 m si preferabil transparente si dublate de gard viu;
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri, pavaje decorative, parapete, jardiniere, sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.;
- pentru locuinte limitele laterale si posterioara se vor realiza din imprejmuiri opace si cu inaltime de max 2,00 m, iar pe aliniament vor fi transparente cu inaltimea de max 1,80 m;
- pentru locuinte, imprejmuirile spre strada pot avea un soclu opac de maxim 0,60 metrii;
- amplasarea imprejmuirilor (limitele de proprietate) fata de zonele aferente strazilor principale, se va face astfel incat sa nu afecteze zona stazii, conform plansei <<nr. 6. Reglementari urbanistice- cai de comunicatie>>;
- aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor;

CAP. 4 - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 24 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) maxim – 50%

Construcții de învățământ

Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreație, de regulă asfaltată;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;
- zonă verde, inclusiv grădină de flori.

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 m²/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 m²/elev. Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:

- 25% teren ocupat de construcții
- 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.

Construcții de sănătate

Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- zona ocupată de construcții;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ și de protecție.

Capacitatea construcțiilor cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.5-1.7.7 se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 m²/consultație.

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.

Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 m²/copil pentru creșe și de 40 m²/copil pentru creșele speciale organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcții;
- zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);
- zona pentru spațiu tehnico-gospodăresc;
- zona verde de parc și alei.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcții va fi de 20%.

Articolul 25 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) maxim – 1.8

IS - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII

CAP. 1 - GENERALITATI

Articolul 1 – ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE:

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

- a – constructii administrative**
- c – comert**
- ps –prestari servicii**
- ct – cultura**
- cu – culte**
- s – sanatate**
- i – invatamant**
- f – financiar, bancar**
- m – cu valoare istorica (monumente)**
- t – turism**
- sp - sportive**
- as – alte servicii**

Articolul 2 – FUNCTIUNEA DOMINANTA

- institutii publice si servicii de interes general;

Articolul 3 – FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

- locuinte individuale (cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 100 mp ADC);
- spatii verzi amenajate, perdele de protectie, sport si agrement ;
- retele tehnico-edilitare;
- scuaruri, plantatii de aliniament la strazi, parcuri, locuri de joaca;
- cai de comunicatie rutiera si parcare;
- cai de comunicatie pietonala;

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

Articolul 4 – UTILIZARI PERMISE

- constructii administrative (sediu primarie, sediu politie, sedii de partid (filiale), sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri, etc);
- constructii de invatamant (gradinite, scoli primare si gimnaziale, after school);
- constructii de sanatate (dispensar rural, farmacie, cresa);
- constructii de cultura (camin cultural, biblioteca, centru de informare, muzee, expozitii);
- constructii de cult;
- constructii financiar bancare (filiale banci, cooperative de credit, societati de asigurari, etc);
- constructii comerciale (comert alimentar si nealimentar, magazine generale, alimentatie publica-restaurant, cofetarie, cafenea, ceainarie, bar, bufet);
- constructii de prestari servicii (servicii de pompe funebre; servicii profesionale: birou avocatura, cabinete medicale, birou copiat acte; ateliere (de reparatii incaltaminte, de croitorie, etc); frizerie, coafura, salon de infrumusetare; etc);
- constructii pentru turism: hoteluri, moteluri, pensiuni;
- constructii pentru agrement, distractie (sali de jocuri, discoteca, cinema, biliard, sport in spatii acoperite, cinema, patinuar, etc);
- activitati de productie pentru patiserie, cofetarie si panificatie;

- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere;
- strazi si trotuare;
- parcaje si garaje;
- spatii de circulatie pietonala, piete civice, pietete pentru intalniri publice;
- retele tehnico - edilitare, modernizarea celor existente, cu conditia integrarii corecte in spatiul construit, existent;
- parc, scuaruri, plantatii de aliniament la strazi, parcuri, locuri de joaca;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- mobilier urban;
- pot fi amplasate panouri publicitare, ecrane si publicitate luminoasa pe calcane, pe fatade, pe terase ori acoperisuri ale cladirilor, astfel incat sistemele lor de prindere sa nu constituie o sursa de accidente si sa nu afecteze structura de rezistenta si functionarea optima a cladirilor;
- panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fatadele cladirilor nu vor depasi limitele acestora;
- sunt exceptate de la prevederile prezentului regulament ecranele publicitare care fac parte integranta din fatadele cladirilor si care au fost autorizate impreuna cu acestea, in conformitate cu legislatia in vigoare;

Articolul 5 – UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- se permite conversia locuintelor in constructii de prestari servicii sau comert , partial sau integral, cu conditia de a asigura locurile de parcare necesare ;
- localurile care comercializeaza bauturi alcoolice, discotecile sunt admise cu conditia de a fi amplasate la o distanta mai mare de 100 m fata de serviciile publice (primarie, policlinici, dispensare, scolii si gradinite) si fata de biserici;
- oricare din constructiile permise la articolul de mai sus, se pot amplasa în zona de protectie a drumului judetean, cu conditia obtinerii avizului din partea administratorului drumului si a administratorilor retelelor tehnico – edilitare;
- amplasarea constructiilor în zona de protectie a retelelor tehnico-edilitare se va face numai cu avizul gestionarului acestora, chiar daca constructiile se realizeaza în intravilan, pe terenuri proprietate privata;
- orice interventie asupra cladirilor existente sau investitie noua în zonele protejate, precum si intervensiile asupra monumentelor se va realiza cu conditia obtinerii prealabile a avizului Comisiei Monumentelor Istorice la nivel teritorial;
- panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel incat sa nu impiedice circulatia rutiera si/sau pietonala, ori accesul pietonal si/sau al autovehiculelor de interventie pe proprietati, cu respectarea prevederilor prezentului regulament;
- panourile publicitare, indiferent de tipul de proprietate pe care au fost montate, vor fi amplasate astfel incat proiectia la sol a acestora sa fie in totalitate in interiorul terenului pe care au fost autorizate;

Articolul 6 – UTILIZARI INTERZISE

- se interzice orice tip de constructie in zona de protectie a gospodariei de apa si a captarii de apa;
- mentinerea lucrarilor de organizare de santier dupa darea in folosinta a obiectivului;
- unitati economice poluante si care genereaza trafic intens;
- cladiri pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada (vezi caracteristici ale parcelelor);
- amenajari provizorii pe domeniul public;
- depozitare en-gros;
- functiuni care genereaza trafic greu si cu frecventa ridicata;
- platforme de pre colectare a deseurilor;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;

- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe cladirile reprezentand sedii ale autoritatilor administratiei publice locale si centrale, precum si ale institutiilor publice, cu exceptia afisajelor care anunta activitatea ce se desfasoara in interiorul sediilor;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe obiectele de arta monumentala si monumentele de for public;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe cladirile aflate in stare avansata de deteriorare, in situatia in care amplasarea mijlocului de publicitate afecteaza structura de rezistenta si/sau stabilitatea si integritatea elementelor constructive si decorative ale anvelopei cladirii;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa in incinta si pe elementele de imprejmuire a lacasurilor de cult;
- se interzice amplasarea si utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura linistea publica;

Articolul 7 – INTERDICTII TEMPORARE

- se interzic constructiile in zonele inundabile pana la inlaturarea riscului prin lucrari hidrotehnice de aparare maluri;
- Interventiile asupra monumentelor istorice inscrise in Lista Monumentelor Istorice existente pe teritoriul satelor Comunei Ludesti, asupra imobilelor din zonele lor de protectie si asupra constructiilor cu valoare arhitecturala sau istorica deosebite identificate in documentatia PUG prin « Studiul de fundamntare – Studiu istoric » sunt avizate in conditiile legii, de Ministerul Culturii si Identitatii Nationale sau prin serviciile sale publice deconcentrate.
- in cazul lucrarilor de construire in zona siturilor arheologice este obligatorie cercetarea arheologica preventiva cu exceptia cazurilor in care proiectul tehnic nu permite efectuarea cercetarii arheologice preventive, caz in care se va efectua supraveghere arheologica.In zona de protectie a siturilor arheologice se va efectua supraveghere arheologica;
- in zonele cu interdictie temporara de construire, ca urmare a existentei unui potential de inundabilitate, autorizarea constructiilor se va realiza in urma unor studii geotehnice detaliate.

Articolul 8 – INTERDICTII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- orice fel de constructii care nu respecta normele sanitare si de protectia mediului conform legislatiei in vigoare.
- in zone cu alunecari de teren se interzic orice fel de constructii;
- orice constructie sau amenajare (constructii provizorii -chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului aferent domeniului public.

CAP. 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

- durata minima de insorire se va face conform normelor sanitare in vigoare;
- durata minima de insorire conform normelor sanitare este de o ora si jumatate la solstitiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud);
- necesitatile de insorire si iluminat natural a cladirilor cu diferite functiuni se conformeaza astfel:
 - pentru constructiile administrative si financiar – bancare se prefera o orientare care sa asigure insorire;
 - pentru terenuri de sport ale cladirilor de invatamant se va respecta orientarea nord-sud, cu abatere maxima de 15 grade spre vest sau est;
 - pentru toate incaperile cladirilor de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) se va asigura durata minima de insorire de o ora si 30 minute la solstitiul de iarna prin rezolvarea parcelarilor si a retelei stradale in cadrul studiilor de urbanism necesare;

- pentru obiective publice se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor publice si a birourilor;
- biserica ortodoxa se va prevedea cu altarului spre rasarit;

Articolul 10 – AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:

- conform Art. 18 din RGU (Capitolul 6 / Subcapitolul 6.2 al prezentului regulament);
- cladirile se vor retrage fata de axul drumului conform prospectelor strazilor prevazute prin P.U.G. in plansa <<6. Reglementari urbanistice- cai de comunicatie>>;

Articolul 11 – AMPLASAREA FATA DE C.F. :

- conform Art. 20 din RGU (Capitolul 6 / Subcapitolul 6.3 al prezentului regulament);

Articolul 12 – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

- cladirile se vor retrage fata de aliniamentul nou propus conform prospectelor strazilor prevazute prin P.U.G. in plansa <<6. Reglementari urbanistice- cai de comunicatie>>;

Articolul 13 – AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

- cladirile publice se vor amplasa de regula in regim izolat;
- in cazul in care exista o constructie la limita de proprietate, pe parcela invecinata, constructia noua se poate realiza cuplata cu cea existenta;
- cand constructiile se executa independent, picatura stresinii va trebui sa cada pe terenul proprietarului care construiește;
- amplasarea constructiilor in zonele de protectie ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora.
- **in cazul cladirilor izolate si cuplate**, retragerea fata de una din limite laterale va fi conform Codului Civil, iar fata de cealalta limita laterala de minim **3,00 m**;
- **cladirile se vor retrage fata de limita posterioara** a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de **3,00 metri**; in cazul in care aceasta limita separa parcela de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la **5,00 m**;
- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei;
- distanta dintre cladirea unei biserici si limitele laterale si cea posterioara ale parcelei este de minim **5,00 metri**.
- cladirile vor respecta între ele distante egale cu jumatate din înaltimea celei mai înalte cladiri dar nu mai putin de **3,00 m**;
- distanta se poate reduce la jumatate din înaltime, dar nu mai putin de 3 metri, numai în cazul în care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor încaperi pentru alte activitati permanente care necesita lumina naturala;
- anexele se pot alipi cladirilor existente conform normelor in vigoare , cu exceptia celor pentru cresterea animalelor;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 14 – ACCESE CAROSABILE:

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00 m** dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal (servitute) obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare;
- circulatiile carosabile din apropierea cladirilor de invatamant si sanatate vor fi prevazute cu denivelari transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- pentru o parcela alaturata mai multor drumuri, accesul la drumul cu traficul cel mai mare poate fi interzis, recomandandu-se accesul la drumul cel mai putin important;

-caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind proiectarea si executia acestora, **accesului mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatiei persoanelor cu mobilitate redusa.**

-conform Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996, sunt necesare accese carosabile, pe tipuri de constructii conform ANEXA 2 a prezentului regulament;

Articolul 15 – ACCESE PIETONALE:

- toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;
- caile si accesele pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitia de baza, (ansambluri de constructii sau dotari), sau pot constitui obiective independente;
- la autorizarea constructiilor si amenajarilor la care se asigura accese pietonale, precum si la constructiile de lucrari si amenajari independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislatia privind deplasarea in conditii de confort si siguranta precum si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare;

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Articolul 16 – RACORDAREA LA REELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- pentru **obiectivele de utilitate publica** se va face racordarea la retelele existente corespunzator capacitatii acestora, iar pentru ce depaseste capacitatea existenta se vor face extinderile prevazute prin grija Consiliului Local;
- in cazul exceptional in care capacitatea retelelor nu permite racordarea, se vor respecta urmatoarele conditii:
 - realizarea de solutii de echipare in sistem individual, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului – **asigurarea unei distante minime de 30 m intre fantani si fose septice;**
 - in momentul realizarii retelei centralizate (apa sau canalizare) publice in zona beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de autoritatea locala
- pentru **constructiile apartinand altor categorii** decat locuinte individuale sau obiective de utilitate publica, beneficiarul constructiei **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa:
 - prelungeasca reseaua existenta (daca are capacitatea necesara);
 - mareasca dupa necesitati, capacitatea retelelor publice existente;
 - construiasca noi retele;

Articolul 17 - REALIZAREA DE REELE TEHNICO-EDILITARE :

- 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;
- retelele tehnico-edilitare vor fi pozate in domeniul public cu respectarea legislatiei in vigoare;
- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare;
- racordarea burlanelor cladirilor amplasate pe aliniament la canalizarea pluviala sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile retele tehnico- edilitare se recomanda sa fie obligatoriu amplasate in subteran (cu exceptia situatiilor in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanitare in vigoare);

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Articolul 18 - PARCELAREA :

Parcela construibilă va avea următoarele caracteristici:

1. pentru instituții și servicii publice de interes general:

a. deschidere la strada - min. 15 m pentru izolate sau cuplate;

b. suprafața minimă a parcelei - min 350 mp pentru izolate sau cuplate;

c. adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa;

2. pentru pensiuni turistice și agroturistice:

a. deschidere la strada - min. 15 m;

b. suprafața minimă a parcelei - min 500 m;

c. adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa;

- parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare;

- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atribuțiile de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutiile care îl grevează);

- condițiile de construibilitate sunt:

- ❖ accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
- ❖ echipare cu rețele tehnico-edilitare;
- ❖ forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament;

Articolul 19 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :

- înălțimea maximă admisă este de **P+ 2**;

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși **9 m** la cornișă;

Articolul 20 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :

-se vor aplica regulile din Anexa 1.1 / Anexa 1.2 / Anexa 1.3 / Anexa 1.5;

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

Articolul 21- PARCAJE :

-stacionarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

-în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanță de maxim 150 metri;

-spațiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcelele din zona centrală se asigură proporțional cu activitățile ce se desfășoară pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi și prin restricționarea severă a folosirii domeniului public (artere de circulație rutieră - în mod special DJ și trotuare) pentru parcare.

număr minim de locuri de parcare:

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Construcții administrative (cu excepția - sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 10% pentru invitați - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
Construcții administrative, respectiv sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri , etc.	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 20% pentru invitați
Construcții financiar- bancare	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 50% pentru clienți
Construcții comerciale	-un loc de parcare la 200 m ² suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m ² ;

	-un loc de parcare la 100 m2 suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 m2; -un loc de parcare la 50 m2 suprafata - desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m2; -un loc de parcare la 40 m2 suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m2. Pentru restaurante va fi prevazut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.
Constructii de cult	minim 5 locuri parcare
Constructii culturale	1 loc parcare/ 50 mp spatiu expunere 1 loc parcare/ 20 locuri in sala
Constructii invatamant	3 locuri parcare/ 12 cadre didactice
Constructii de sanatate	1 loc parcare/ 4 salariati + spor de 10% Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienti si vizitatori, caz în care cele pentru personal si pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public
Constructii si amenajari sportive	1 loc parcare/ 5- 20 locuri 1 loc parcare/ 3- persoane se adauga minim 1-3 locuri parcare autocare
Constructii de turism si agrement	pentru constructii agrement, 1 loc parcare/ 10-30 persoane pentru cluburi 1 loc parcare/ 3-10 membrii club pentru constructii turism 1-4 locuri parcare/ 10 locuri cazare pentru moteluri 4-10 locuri parcare/ 20 locuri cazare

-pentru constructii ce înglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare;

Articolul 22- SPATII VERZI :

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

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

- procentul minim de spatii verzi in interioriul parcelei va fi stabilit dupa cum urmeaza:

Funcțiune	% min spatiu verde din supraf. teren
Constructii administrative (cu exceptia sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri)	15%
Constructii administrative si financiar-bancare, respectiv sedii de partid, Sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri	10%
Constructii comerciale	5%
Constructii de cult	20%
Constructii culturale	20%
Constructii de sanatate	obligatorii aliniamente cu rol de protectie 10%

Constructii si amenajari sportive	30%
Constructii de turism si agrement	25%

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii important existenti avand peste **4.0** metri inaltime si diametrul tulpinii peste **15.0** cm;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** masini si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim **1.20** metri inaltime;
- este obligatorie respectarea fasiilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor – vezi planşa << 6. Reglementari urbanistice – cai de comunicatie >>;

Articolul 23 - IMPREJMUIRI :

Imprejmuirile vor avea urmatoarele caracteristici:

- pentru cladirile cu caracter public, imprejmuirile vor fi decorative cu o inaltime de max. 1,20 -1,50 m si preferabil transparente si dublate de gard viu;
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri, pavaje decorative, parapete, jardiniere, sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.;
- amplasarea imprejmuirilor (limitele de proprietate) fata de zonele aferente strazilor principale, se va face astfel incat sa nu afecteze zona stazii, conform plansei <<nr. 6. Reglementari urbanistice- cai de comunicatie>>;
- aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor;

CAP. 4 - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 24 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) maxim – 50%

Articolul 25 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) maxim – 1,5

L - ZONA PENTRU LOCUINTE

CAP. 1 - GENERALITATI

Articolul 1 – ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE: in functie de modul de ocupare si utilizare a terenului, în comuna Ludesti se întâlnesc trei tipuri de subzone rezidentiale:

L - ZONA PENTRU LOCUINTE

Articolul 2 – FUNCTIUNEA DOMINANTA :

-locuinte;

Articolul 3 – FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

- servicii ;
- retele tehnico-edilitare;
- cai de comunicatie rutiera si parcari;
- spatii verzi amenajate, scuaruri, perdele de protectie;
- cai de comunicatie pietonala;

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

Articolul 4 – UTILIZARI PERMISE

- locuinte în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- anexe gospodaresti pentru depozitarea accesoriilor necesare exploatarii terenurilor, cresterii animalelor si a produselor agricole proprii;
- sere/solarii;
- adaposturi pentru animalele proprii gospodariei;
- parcaje si / sau garaje (pana la maximum 5 autoturisme / parcela);
- strazi si alei carosabile, alei pietonale, parcaje si garaje (circulatie si stationare auto);
- spatii verzi pentru joaca si agrement (recreere) ;
- retele tehnico-edilitare de: alimentare cu apa, energie electrica, telecomunicatii, gaze naturale; evacuarea apelor uzate (canalizarea) in sistem centralizat sau individual;
- pot fi amplasate panouri publicitare, ecrane si publicitate luminoasa pe calcane, pe fatade, pe terase ori acoperisuri ale cladirilor, astfel incat sistemele lor de prindere sa nu constituie o sursa de accidente si sa nu afecteze structura de rezistenta si functionarea optima a cladirilor;
- panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fatadele cladirilor nu vor depasi limitele acestora;
- sunt exceptate de la prevederile prezentului regulament ecranele publicitare care fac parte integranta din fatadele cladirilor si care au fost autorizate impreuna cu acestea, in conformitate cu legislatia in vigoare;

Articolul 5 – UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- oricare din functiunile de la articolul 4 cu conditia respectarii zonelor de protectie fata de retele tehnico – edilitare;
- oricare din constructiile permise la articolul de mai sus, se pot amplasa în zona de protectie a drumului judetean, cu conditia obtinerii avizului din partea administratorului drumului si a administratorilor retelelor tehnico – edilitare.
- servicii profesionale si sociale , comert cu amanuntul , dispensar, cresa, farmacie, etc. (cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 100 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 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie);

- pensiuni turistice (maxim 10 locuri);
- pensiuni agro-turistice (maxim 6 locuri = 3 camere);
- anexe pentru cresterea animalelor în gospodariile populatiei, cu conditia d a fi amplasate la min. 20 m fata de aliniament si cu respectarea Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel incat sa nu impiedice circulatia rutiera si/sau pietonala, ori accesul pietonal si/sau al autovehiculelor de interventie pe proprietati, cu respectarea prevederilor prezentului regulament;
- panourile publicitare, indiferent de tipul de proprietate pe care au fost montate, vor fi amplasate astfel incat proiectia la sol a acestora sa fie in totalitate in interiorul terenului pe care au fost autorizate;

Articolul 6 – UTILIZARI INTERZISE

- unitati industriale
- unitati agricole
- unitati zootehnice
- mentinerea lucrarilor de organizare de santier dupa darea in folosinta a obiectivului;
- unitati economice poluante si care genereaza trafic intens;
- constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada (vezi caracteristici ale parcelelor);
- amenajari provizorii sau chioscuri pe domeniul public;
- depozitare en-gros;
- functiuni care genereaza trafic greu si cu frecventa ridicata;
- platforme de pre colectare a deseurilor;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe cladirile reprezentand sedii ale autoritatilor administratiei publice locale si centrale, precum si ale institutiilor publice, cu exceptia afisajelor care anunta activitatea ce se desfasoara in interiorul sedii;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe obiectele de arta monumentala si monumentele de for public;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe cladirile aflate in stare avansata de deteriorare, in situatia in care amplasarea mijlocului de publicitate afecteaza structura de rezistenta si/sau stabilitatea si integritatea elementelor constructive si decorative ale anvelopei cladirii;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa in incinta si pe elementele de imprejmuire a lacasurilor de cult;
- se interzice amplasarea si utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura linistea publica;

Articolul 7 – INTERDICTII TEMPORARE

- se interzic constructiile in zonele inundabile pana la inlaturarea riscului prin lucrari hidrotehnice de aparare maluri;
- locuinte noi pe terenuri situate in zona de protectie sanitara fara respectarea legislatiei de mediu si a normelor sanitare in vigoare;
- nu se permit cladiri noi in zona de protectie a cimiterelor pana la infintarea unui sistem centralizat de alimentare cu apa si canalizare si bransarea acestora;
- Interventiile asupra monumentelor istorice inscrise in Lista Monumentelor Istorice existente pe teritoriul satelor Comunei Ludesti, asupra imobilelor din zonele lor de protectie si asupra constructiilor cu valoare arhitecturala sau istorica deosebite identificate in documentatia PUG prin « Studiul de fundamntare – Studiu istoric » sunt avizate in conditiile legii, de Ministerul Culturii si Identitatii Nationale sau prin serviciile sale publice deconcentrate.
- in cazul lucrarilor de construire in zona siturilor arheologice este obligatorie cercetarea arheologica preventiva cu exceptia cazurilor in care proiectul tehnic nu permite efectuarea cercetarii arheologice

preventive, caz in care se va efectua supraveghere arheologica. In zona de protectie a siturilor arheologice se va efectua supraveghere arheologica;

- in zonele cu interdictie temporara de construire, ca urmare a existentei unui potential de inundabilitate, autorizarea constructiilor se va realiza in urma unor studii geotehnice detaliate.

Articolul 8 – INTERDICTII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- in zone cu alunecari de teren se interzic orice fel de constructii;

- orice fel de constructie in zonele de protectie a retelelor tehnico-edilitare;

- orice fel de constructii care nu respecta normele sanitare si de protectia mediului conform legislatiei in vigoare;

- orice constructie sau amenajare (constructii provizorii -chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului aferent domeniului public;

- este interzisa autorizarea obiectivelor poluante sau care prezinta riscuri tehnologice;

CAP. 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

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

- durata minima de insorire conform normelor sanitare este de o ora si jumatate la solstitiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud);

- pentru a evita amplasarea locuintelor in zona de umbra, se va respecta distanta intre cladiri mai mare sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 3,00 metri.

Articolul 10 – AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:

- conform Art. 18 din RGU (Capitolul 6 / Subcapitolul 6.2 al prezentului regulament);

- cladirile se vor retrage fata de axul drumului conform prospectelor strazilor prevazute prin P.U.G. in planşa <<6. Reglementari urbanistice- cai de comunicatie>>;

Articolul 11 – AMPLASAREA FATA DE C.F. :

- conform Art. 20 din RGU (Capitolul 6 / Subcapitolul 6.3 al prezentului regulament);

Articolul 12 – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

- cladirile se vor retrage fata de aliniamentul nou propus conform prospectele strazilor prevazute prin P.U.G. in planşa <<6. Reglementari urbanistice- cai de comunicatie>>;

Articolul 13 – AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

- locuintele se vor amplasa de regula in regim izolat;

- in cazul in care exista o constructie in limita de proprietate, pe parcela invecinata, constructia noua se poate realiza cuplata cu cea existenta;

- cand constructiile se executa independent, picatura stresinii va trebui sa cada pe terenul proprietarului care construieste;

- amplasarea constructiilor in zonele de protectie ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora;

- **in cazul cladirilor izolate si cuplate**, pe parcele cu front la strada cuprins intre 12,00 – 15,00 m, retragerea fata de limite laterale va fi conform Codului Civil;

- **in cazul cladirilor izolate si cuplate**, pe parcele cu front la strada mai mare sau egal cu 15,00 m, retragerea fata de una din limite laterale va fi conform Codului Civil, iar fata de cealalta limita laterala de minim 3,00 m;

- **cladirile se vor retrage fata de limita posterioara** a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de 3,00 metri; in cazul in care aceasta limita separa parcela de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la 5,00 m;

- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei;
- cladirile vor respecta între ele distante egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte cladiri dar nu mai puțin de **3,00 m**;
- distanta se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri, numai în cazul în care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor încăperi pentru alte activitati permanente care necesita lumina naturala;
- anexele se pot alipi cladirilor existente conform normelor in vigoare , cu exceptia celor pentru cresterea animalelor;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 14 – ACCESE CAROSABILE:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00 m** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal (servitute) obținut prin una din proprietățile învecinate;
- pentru o parcelă alăturată mai multor drumuri, accesul la drumul cu traficul cel mai mare poate fi interzis, recomandându-se accesul la drumul cel mai puțin important;
- caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și executia acestora, **accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulației persoanelor cu mobilitate redusă.**
- conform Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996, sunt necesare accese carosabile, pe tipuri de construcții conform ANEXA 2 a prezentului regulament;

Articolul 15 – ACCESE PIETONALE:

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- căile și accesele pietonale se autorizează de regulă ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază, (ansambluri de construcții sau dotări), sau pot constitui obiective independente;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 16 – RACORDAREA LA REțele TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- pentru **obiectivele de utilitate publică** se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;
- pentru parcelările prin care se obțin mai mult de 12 loturi construibile se va prevedea soluție de echipare colectivă (apa și canalizare);
- pentru **locuințe**, în cazul excepțional în care capacitatea rețelilor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:
 - realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului – **asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fantani și fose septice;**
 - în momentul realizării rețelei centralizate (apa sau canalizare) publice în zona beneficiarului se obliga să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală
- pentru **construcțiile aparținând altor categorii** decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției **se va obliga prin contract cu Consiliul Local,**

dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa:

- prelungeasca reseaua existenta (daca are capacitatea necesara);
- mareasca dupa necesitati, capacitatea retelelor publice existente;
- construiasca noi retele;

Articolul 17 - REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE :

-realizarea extinderilor sau mariri 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;

- retelele tehnico-edilitare vor fi pozate in domeniul public;

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare;

- noile retele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran (cu exceptia situatiilor in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanitare in vigoare);

- indiferent de forma de finantare si executare a retelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la lucrarile specifice;

- racordarea burlanelor cladirilor amplasate pe aliniament la canalizarea pluviala sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Articolul 18 - PARCELAREA :

Parcela construibila va avea urmatoarele caracteristici:

1. pentru functiunea dominanta -institutii si servicii publice de interes general- suprafata minima de **500 mp**, o deschidere la strada de minim **15.00 metri** si adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea;
2. pentru functiunea dominanta –locuinte:

2.a – **L1**:

- a. deschidere la strada - min. **12 m** pentru izolate sau cuplate;
- b. suprafata minima a parcelei - min **250 mp** pentru izolate sau cuplate;
- c. adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea sa;

2.b – **L2**:

- a. deschidere la strada - min. **12 m** pentru izolate sau cuplate;
- b. suprafata minima a parcelei - min **350 mp** pentru izolate sau cuplate;
- c. adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea sa;

- parcelele pot fi aduse in conditii de construibilitate prin asociere sau comasare;

- pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa satisfaca exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca atat in ceea ce privesc atributele de fapt (natura si caracteristicile terenului), cat si de drept (servitutiile care il greveaza);

- conditiile de construibilitate sunt:

- ❖ accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
- ❖ echipare cu retele tehnico-edilitare;
- ❖ forme si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament;

- pentru cladirile apartinand functiunii complementare (locuinte):

- ❖ in zonele cu parcelari existente se va pastra conformarea impusa de traditie, cu conditia respectarii prevederilor prezentului regulament in privinta normelor de igiena si de protectie impotriva incendiilor, precum si cele de amplasare si conformare;
- ❖ pe terenurile libere (pe care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora, aviza si aproba planuri urbanistice zonale care vor stabili parcelarea si destinatia terenurilor in conformitate cu prevederile prezentului regulament;

Articolul 19 – ÎNALTIMEA CONSTRUCTIILOR :

L1 L2 : - înălțimea maximă la cornisa a clădirilor va fi 7 metri , se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperisului, în suprafața de maxim 60% din aria construită, **P+1+M** ;

L1 L2 : - se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat ;

Articolul 20 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR :

-se vor aplica regulile din Anexa 1.1 / Anexa 1.2 / Anexa 1.3 / Anexa 1.4 / Anexa 1.5 ;

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**Articolul 21- PARCAJE :**

-spațiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcelele din zona centrală se asigură proporțional cu activitățile ce se desfășoară pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi și prin restricționarea severă a folosirii domeniului public (artere de circulație rutieră - în mod special DJ și trotuare) pentru parcare.

număr minim de locuri de parcare:

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Construcții comerciale	-un loc de parcare la 200 m ² suprafață desfasurată a construcției pentru unități de până la 400 m ² ; -un loc de parcare la 100 m ² suprafață desfasurată a construcției pentru unități de 400-600 m ² ; Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.
Construcții învățământ	3 locuri parcare/ 12 cadre didactice
Construcții de sănătate	1 loc parcare/ 4 salariați + spor de 10% Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public
Construcții de turism și agrement	pentru construcții agrement, 1 loc parcare/ 10-30 persoane pentru cluburi 1 loc parcare/ 3-10 membrii club pentru construcții turism 1-4 locuri parcare/ 10 locuri cazare pentru moteluri 4-10 locuri parcare/ 20 locuri cazare
Construcții de locuințe	câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu; câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun; câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

-pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Articolul 22- SPATII VERZI :

-în vederea respectării principiilor dezvoltării durabile a localităților se recomandă optimizarea densității de locuire, corelată cu menținerea și dezvoltarea spațiilor verzi publice, a aliniamentelor de arbori la DJ și a grădinilor de fațadă ale locuințelor cu rol decorativ.

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

- procentul minim de spații verzi în interiorul parcelei va fi stabilit după cum urmează:

Funcțiune	% min spațiu verde din suprafața teren
-----------	--

Constructii administrative (cu exceptia sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri)	15%
Constructii administrative si financiar-bancare, respectiv sedii de partid, Sedii de sindicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri	10%
Constructii comerciale	5%
Constructii de cult	20%
Constructii culturale	20%
Constructii de sanatate	obligatorii aliniamente cu rol de protectie 10%
Constructii si amenajari sportive	30%
Constructii de turism si agrement	25%
Constructii de locuinte	30%

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii important existenti avand peste **4.0 metri** inaltime si diametrul tulpinii peste **15.0 cm**;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4 masini** si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim **1.20 metri** inaltime;
- este obligatorie respectarea fasilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor – vezi plansa << 6. Reglementari urbanistice– cai de comunicatie >>;

Articolul 23 - IMPREJMUIRI :

Imprejmuirile vor avea urmatoarele caracteristici:

- pentru cladirile cu caracter public, imprejmuirile vor fi decorative cu o inaltime de max. 1,20 -1,50 m si preferabil transparente si dublate de gard viu;
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri, pavaje decorative, parapete, jardiniere, sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.;
- pentru locuinte limitele laterale si posterioara se vor realiza din imprejmuiri opace si cu inaltime de maxim 2,00 m, iar pe aliniament vor fi transparente cu inaltimea de max 1,80 m;
- pentru locuinte, imprejmuirile spre strada pot avea un soclu opac de maxim 0,60 metrii, partea superioara se recomanda sa fie realizata din fier forjat sau plasa metalica si dublata de gard viu;
- in situatia realizarii unor garduri din zidarie acestea vor avea obligatoriu in partea superioara o suprafata de minim 25% de goluri inchise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
- aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.
- nu este permisa vopsirea imprejmuirilor in culori stridente;
- amplasarea imprejmuirilor (limitele de proprietate) fata de zonele aferente strazilor principale, se va face astfel incat sa nu afecteze zona strazii, conform plansei <<nr. 6. Reglementari urbanistice- cai de comunicatie>>;
- imprejmuirile cu caracter temporar se aproba numai in cazul santierelor de constructii, al santierelor arheologice in lucru, etc.;

CAP. 4 - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 24 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L1 - (POT) maxim - 35 % .

L2 - (POT) maxim - 30 % .

Articolul 24 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L1 - (CUT) maxim – 0,9 .

L2 - (CUT) maxim – 0.7 .

ID-ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

CAP. 1 - GENERALITATI

Articolul 1 – ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE:

- ID - zona unitati industriale si depozitare;

Articolul 2 – FUNCTIUNEA DOMINANTA :

- unitati industriale de productie nepoluante, depozite, etc.

Articolul 3 – FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

- spatii verzi, perdele de protectie;
- servicii pentru activitati industriale (spatii de expunere a produselor/utilajelor, spatii comerciale, sedii administrative);
- echipare edilitara;
- gospodarie comunala (rampe de pre colectare deseuri industriale)
- circulatii interioare, parcuri
- cai de comunicatie rutiera si parcuri;
- cai de comunicatie pietonala;

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

Articolul 4 – UTILIZARI PERMISE

- activitati industriale nepoluante si fara risc tehnologic;
- depozite si anexe industriale;
- panouri fotovoltaice;
- sonde;
- servicii pentru activitati industriale;
- constructii administrative (sedii de birouri);
- strazi si trotuare;
- parcaje si garaje;
- retele tehnico - edilitare, modernizarea celor existente, cu conditia integrarii corecte in spatiul construit, existent;
- mobilier urban;
- pot fi amplasate panouri publicitare, ecrane si publicitate luminoasa pe calcane, pe fatade, pe terase ori acoperisuri ale cladirilor, astfel incat sistemele lor de prindere sa nu constituie o sursa de accidente si sa nu afecteze structura de rezistenta si functionarea optima a cladirilor;
- panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fatadele cladirilor nu vor depasi limitele acestora;
- sunt exceptate de la prevederile prezentului regulament ecranele publicitare care fac parte integranta din fatadele cladirilor si care au fost autorizate impreuna cu acestea, in conformitate cu legislatia in vigoare;

Articolul 5 – UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- oricare din functiunile permise cu conditia rezolvarii in interiorul parcelei a tuturor exigentelor de igiena si protectie sanitara conform normelor in vigoare - oricare din functiunile de la articolul de mai sus cu conditia respectarii zonelor de protectie fata de retelele tehnico – edilitare;
- oricare din constructiile permise se pot amplasa în zona de protectie a drumului judetean, cu conditia obtinerii avizului din partea administratorului drumului si a administratorilor retelelor tehnico – edilitare.
- amplasarea constructiilor în zona de protectie a retelelor tehnico-edilitare se va face numai cu avizul gestionarului acestora, chiar daca constructiile se realizeaza în intravilan, pe terenuri proprietate privata.

- panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel incat sa nu impiedice circulatia rutiera si/sau pietonala, ori accesul pietonal si/sau al autovehiculelor de interventie pe proprietati, cu respectarea prevederilor prezentului regulament;
- panourile publicitare, indiferent de tipul de proprietate pe care au fost montate, vor fi amplasate astfel incat proiectia la sol a acestora sa fie in totalitate in interiorul terenului pe care au fost autorizate;

Articolul 6 – UTILIZARI INTERZISE

- se interzice orice tip de utilizare in afara celor prevazute la utilizarile permise;

Articolul 7 – INTERDICTII TEMPORARE

- schimbarea utilizarii actuale a cladirilor existente, pana la intocmirea expertizei tehnice si obtinerea avizelor legale;
- Interventiile asupra monumentelor istorice inscrise in Lista Monumentelor Istorice existente pe teritoriul satelor Comunei Ludesti, asupra imobilelor din zonele lor de protectie si asupra constructiilor cu valoare arhitecturala sau istorica deosebite identificate in documentatia PUG prin « Studiul de fundamntare – Studiu istoric » sunt avizate in conditiile legii, de Ministerul Culturii si Identitatii Nationale sau prin serviciile sale publice deconcentrate.
- in cazul lucrarilor de construire in zona siturilor arheologice este obligatorie cercetarea arheologica preventiva cu exceptia cazurilor in care proiectul tehnic nu permite efectuarea cercetarii arheologice preventive, caz in care se va efectua supraveghere arheologica. In zona de protectie a siturilor arheologice se va efectua supraveghere arheologica;

Articolul 8 – INTERDICTII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- orice fel de constructii care nu respecta normele sanitare si de protectia mediului in vigoare si care nu respecta distantele normate fata de zona de locuit.
- este interzisa amplasarea unor activitati poluante
- orice constructie sau amenajare (constructii provizorii -chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului aferent domeniului public.

CAP. 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

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

Articolul 10 – AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:

- conform Art. 18 din RGU (Capitolul 6 / Subcapitolul 6.2 al prezentului regulament)
- cladirile se vor retrage fata de axul drumului conform prospectelor strazilor prevazute prin P.U.G. in plansa <<6. Reglementari urbanistice- cai de comunicatie>>;
- pentru a nu crea incomodari in fluxurile de circulatie si a periclita siguranta circulatiei, se interzice utilizarea spatiilor publice aferente cailor de comunicatie pentru parcare de autovehicule;

Articolul 11 – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

- cladirile se vor retrage fata de aliniamentul nou propus conform prospectelor strazilor prevazute prin P.U.G. in plansa <<6. Reglementari urbanistice- cai de comunicatie>>;

Articolul 12 – AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

Amplasarea in interiorul parcelei a constructiilor necesare desfasurarii activitatilor se va face astfel incat sa se asigure conditiile:

- in toate cazurile **retragerile laterale** se vor face conform **Cod Civil**;
- in toate cazurile **retragerea fata de limita posterioara** a parcelei va fi de minim **5,00 metri**;
- cladirile vor respecta între ele distante egale cu jumatate din înaltimea celei mai înalte cladiri dar nu mai putin de **3,00 m**;

- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3 metri, numai în cazul în care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor încăperi pentru alte activitati permanente care necesita lumina naturala;
- anexele se pot alipi cladirilor existente conform normelor in vigoare , cu exceptia celor pentru cresterea animalelor;
- nu se admit pe fatadele laterale orientate spre alte zone functionale (in special servicii publice si locuinte) ferestrele cu parapetul sub **1,90** metri de la nivelul solului.
- respectarea distantelor minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice;
- 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, depozitarea deseurilor ;
- asigurarea fluxurilor tehnologice corecte eficiente economic si functional ; asigurarea fluxurilor carosabile si pietonale corecte, accese adecvate pentru interventia pompierilor in cazuri de incendiu.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 13 – ACCESE CAROSABILE:

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00 m** dintr-o circulatie publica in mod direct ;
- nu se admit servituti de trecere pentru activitati industriale, pe parcele cu alte functiuni decat unitati industriale sau agricole;
- se vor asigura accese pentru transporturi agabaritice si grele.
- stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii, cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere;
- caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind proiectarea si executia acestora, **accesului mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatiei persoanelor cu mobilitate redusa.**

Conform Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996, sunt necesare accese carosabile, pe tipuri de constructii conform ANEXA 2 a prezentului regulament;

Articolul 14 – ACCESE PIETONALE:

- toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;
- caile si accesele pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitia de baza, (ansambluri de constructii sau dotari), sau pot constitui obiective independente.
- la autorizarea constructiilor si amenajarilor la care se asigura accese pietonale, precum si la constructiile de lucrari si amenajari independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislatia privind deplasarea in conditii de confort si siguranta precum si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Articolul 15 – RACORDAREA LA RETELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

In localitate sunt retele existente de energie electrica, telefonie si prioritare alimentarea cu apa si canalizarea in viitorul apropiat.

- cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare;
- toate constructiile se vor racorda la retelele tehnico edilitare existente, iar in viitor la cele noi;

Articolul 16 - REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE :

- retelele tehnico-edilitare vor fi pozate in domeniul public;

- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile retele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran (cu exceptia situatiilor in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanitare in vigoare).
- pentru **obiectivele de utilitate publica** se va face racordarea la retelele existente corespunzator capacitatii acestora, iar pentru ce depaseste capacitatea existenta se vor face extinderile prevazute prin grija Consiliului Local;
- in cazul exceptional in care capacitatea retelelor nu permite racordarea, se vor respecta urmatoarele conditii:
 - realizarea de solutii de echipare in sistem individual, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului – **asigurarea unei distante minime de 30 m intre fantani si fose septice**;
 - in momentul realizarii retelei centralizate (apa sau canalizare) publice in zona beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de autoritatea locala - pentru **constructiile apartinand altor categorii** decat obiective de utilitate publica, beneficiarul constructiei **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa:
 - prelungeasca reseaua existenta (daca are capacitatea necesara);
 - mareasca dupa necesitati, capacitatea retelelor publice existente;
 - construiasca noi retele.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Articolul 17 - PARCELAREA :

- pentru constructii se vor rezerva terenuri cu urmatoarele caracteristici:
 - a. deschidere la strada - min. 15 m**
 - b. suprafata minima a parcelei - min 1000 mp**
 - c. adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea sa.**
- pentru a fi construabila, o parcela trebuie sa satisfaca exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca;
- conditiile de construibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public direct;
 - echipare cu retele tehnico-edilitare;
 - forme si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament.

Articolul 18 – INALTIMEA CONSTRUCTIILOR :

- inaltimea maxima a obiectivelor industriale se va asigura conform caracteristicilor tehnologice ale instalatiilor;
- inaltimea maxima admisibila în planul fatadei a constructiilor nu va depasi **10 m** la cornisa, Maxim **P+2**;

Articolul 19 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR :

- forme noi ale cladirilor trebuie sa se integreze in peisaj si sa profite de specificul terenului, accentuand elementele naturale si sa tina seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla în relatii de co-vizibilitate;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;

Articolul 20- PARCAJE :

- nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care prin specific necesita parcaje si nu se pot asigura in perimetrul parcelei respective;
- stationarea vehiculelor atât în timpul lucrarilor de constructii-reparatii, cât si în timpul functionarii cladirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevazute în interiorul parcelei spatii de circulatie, încarcare si întoarcere;

numar minim de locuri de parcare:

Functione	nr. minim locuri de parcare
Constructii industriale	activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100 m2, un loc de parcare la 25 m2; activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 m2, un loc de parcare la 150 m2; activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 m2, un loc de parcare la o suprafata de 100 m2.

Pentru constructii ce înglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

Articolul 21- SPATII VERZI :

Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.

- se vor prevedea plantatii înalte în lungul limitelor incintelor care reprezinta totodata linii de separatie fata de alte subzone si unitati teritoriale de referinta.

- procentul minim de spatii verzi in interioriul parcelei va fi stabilit dupa cum urmeaza:

Functione	% min spatiu verde din supraf. teren
Constructii industriale	20%

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;

- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4 masini** si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim **1.20 metri** inaltime;

Este obligatorie respectarea fasiilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor – vezi planşa << 6. Reglementari urbanistice– cai de comunicatie >>

Articolul 22 - IMPREJMUIRI :

Imprejmuirile spre strada vor fi semiopace si vor avea inaltime de 2,00 metri si vor fi dublate cu un gard viu.

- portile se vor armoniza cu imprejmuirea;
- nu este permisa vopsirea imprejmuirilor in culori tipatoare;
- pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace si vor avea inaltimea maxima de **2,00 metri**.
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri, pavaje decorative, parapete, jardiniere, sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.;

Amplasarea imprejmuirilor (limitele de proprietate) fata de zonele aferente strazilor principale, se va face astfel incat sa nu afecteze zona stazii, conform plansei <<nr. 6. Reglementari urbanistice- cai de comunicatie>>;

CAP. 4 - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) maxim – 50%;

Articolul 24 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) maxim – 1.5;

A - ZONA UNITATI AGRO-ZOOTEHNICE

CAP. 1 - GENERALITATI

Articolul 1 – ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE:

A - Zona pentru unitati agro-zootehnice;

Articolul 2 – FUNCTIUNEA DOMINANTA

-unitati agro-zootehnice;

Articolul 3 – FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

- spatii verzi;
- echipare edilitara;
- gospodarie comunală (rampe de pre colectare deseuri rezultate din agricultura);
- circulatii interioare, parcuri

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

Articolul 4 – UTILIZARI PERMISE

- activitati agricole si zootehnice;
- depozite si anexe agricole/zootehnice;
- servicii pentru activitati agricole/zootehnice;
- pot fi amplasate panouri publicitare, ecrane si publicitate luminoasa pe calcane, pe fatade, pe terase ori acoperisuri ale cladirilor, astfel incat sistemele lor de prindere sa nu constituie o sursa de accidente si sa nu afecteze structura de rezistenta si functionarea optima a cladirilor;
- panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fatadele cladirilor nu vor depasi limitele acestora;
- sunt exceptate de la prevederile prezentului regulament ecranele publicitare care fac parte integranta din fatadele cladirilor si care au fost autorizate impreuna cu acestea, in conformitate cu legislatia in vigoare;

Articolul 5 – UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- oricare din functiunile de la articolul de mai sus cu conditia rezolvarii in interiorul parcelei a tuturor exigentelor de igiena si protectie sanitara conform normelor in vigoare;
- oricare din functiunile de la articolul de mai sus cu conditia respectarii zonelor de protectie fata de retelele tehnico – edilitare.
- panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel incat sa nu impiedice circulatia rutiera si/sau pietonala, ori accesul pietonal si/sau al autovehiculelor de interventie pe proprietati, cu respectarea prevederilor prezentului regulament;
- panourile publicitare, indiferent de tipul de proprietate pe care au fost montate, vor fi amplasate astfel incat proiectia la sol a acestora sa fie in totalitate in interiorul terenului pe care au fost autorizate;

Articolul 6 – UTILIZARI INTERZISE

- se interzice orice tip de utilizare in afara celor prevazute la utilizarile permise;

Articolul 7 – INTERDICTII TEMPORARE

- schimbarea utilizarii actuale a cladirilor existente, pana la intocmirea studiilor necesare si obtinerea avizelor legale;

- In zonele cu interdictie temporara de construire, ca urmare a existentei unui potential de inundabilitate, autorizarea constructiilor se va realiza in urma unor studii geotehnice detaliate.
- Interventiile asupra monumentelor istorice inscrise in Lista Monumentelor Istorice existente pe teritoriul satelor Comunei Ludesti, asupra imobilelor din zonele lor de protectie si asupra constructiilor cu valoare arhitecturala sau istorica deosebite identificate in documentatia PUG prin « Studiul de fundamntare – Studiu istoric » sunt avizate in conditiile legii, de Ministerul Culturii si Identitatii Nationale sau prin serviciile sale publice deconcentrate.
- in cazul lucrarilor de construire in zona siturilor arheologice este obligatorie cercetarea arheologica preventiva cu exceptia cazurilor in care proiectul tehnic nu permite efectuarea cercetarii arheologice preventive, caz in care se va efectua supraveghere arheologica. In zona de protectie a siturilor arheologice se va efectua supraveghere arheologica;

Articolul 8 – INTERDICTII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- orice fel de constructie in zonele de protectie a retelelor tehnico-edilitare;
- orice fel de constructii si anexe care nu respecta normele sanitare si de protectia mediului in vigoare si care nu respecta distantele normate fata de zona de locuit.

CAP. 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

- durata minima de insorire pentru birouri conform normelor sanitare este de o ora la solstitiul de iarna.

Articolul 10 – AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:

- conform Art. 18 din RGU (Capitolul 6 / Subcapitolul 6.2 al prezentului regulament)
- cladirile se vor retrage fata de axul drumului conform prospectelor strazilor prevazute prin P.U.G. in plansa <<6. Reglementari urbanistice- cai de comunicatie>>;

Articolul 11 – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

- cladirile se vor retrage fata de aliniamentul nou propus conform prospectelor strazilor prevazute prin P.U.G. in plansa <<6. Reglementari urbanistice- cai de comunicatie>>;

Articolul 12 – AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

Amplasarea in interiorul parcelei a constructiilor necesare desfasurarii activitatilor se va face astfel incat sa se asigure conditiile:

- in toate cazurile **retragerile laterale** se vor face conform **Cod Civil**;
- in toate cazurile **retragerea fata de limita posterioara** a parcelei va fi de minim **2,00 metri** (cu exceptia silozurilor, grajduri si adaposturi animale) ;
- pentru silozuri, grajduri si adaposturi animale, **retragerea fata de limita posterioara** a parcelei va fi de minim **5,00 metri**
- cladirile vor respecta între ele distante egale cu jumatate din înaltimea celei mai înalte cladiri dar nu mai puțin de **3,00 m** (cu exceptia silozurilor, depozite cereale, grajduri si adaposturi animale);
- silozurile, depozitele de cereale, grajdurile si adaposturile animale vor respecta între ele distanta de minim **1,00 m**
- distanta se poate reduce la jumatate din înaltime, dar nu mai puțin de 3 metri, numai în cazul în care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor încăperi pentru alte activitati permanente care necesita lumina naturala;
- anexele se pot alipi cladirilor existente conform normelor in vigoare , cu exceptia celor pentru cresterea animalelor;
- nu se admit pe fatadele laterale orientate spre alte zone functionale (in special servicii publice si locuinte) ferestrele cu parapetul sub **1,90 metri** de la nivelul solului.
- respectarea distantelor minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice;

-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, depozitarea deseurilor ;
-asigurarea fluxurilor tehnologice corecte eficiente economic si functional ; asigurarea fluxurilor carosabile si pietonale corecte, accese adecvate pentru interventia pompierilor in cazuri de incendiu.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 13 – ACCESE CAROSABILE:

- toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;
- accesele pietonale, fie ca sunt trotuare sau alei, vor fi dispuse si alcatuite structural conform caracterului functional si incadrarii de zona unitatii agricole/zootehnice.
-accesul persoanelor in incinta unitatii agricole/zootehnice se va face astfel incat sa nu fie stanjenit fluxul carosabil sau sa se genereze accidente de circulatie. In functie de amplasarea activitatii si de rigorile impuse de un anumit specific tehnic, fluxurile pietonale se organizeaza specializat.

Articolul 14 – ACCESE PIETONALE:

- toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;
- accesele pietonale, fie ca sunt trotuare sau alei, vor fi dispuse si alcatuite structural conform caracterului functional si incadrarii de zona unitatii agricole/zootehnice.
-accesul persoanelor in incinta agricola/zootehnica se va face astfel incat sa nu fie stanjenit fluxul carosabil sau sa se genereze accidente de circulatie. In functie de amplasarea activitatii si de rigorile impuse de un anumit specific tehnic, fluxurile pietonale se organizeaza specializat.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Articolul 15 – RACORDAREA LA RETELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

In localitate sunt retele existente de energie electrica, telefonie si prioritare alimentarea cu apa si canalizarea in viitorul apropiat.

Dupa realizarea echiparii edilitare :

- pentru **constructiile industriale** beneficiarul **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa se branseze la acestea.

Articolul 16 - REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE :

- retelele tehnico-edilitare vor fi pozate in domeniul public;
- cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile retele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran (cu exceptia situatiilor in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanitare in vigoare).

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Articolul 17 - PARCELAREA :

- pentru constructii se vor rezerva terenuri cu urmatoarele caracteristici:

a. deschidere la strada - min. 15 m

b. suprafata minima a parcelei - min 1000 mp

c. adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei

- pentru a fi construabila, o parcela trebuie sa satisfaca exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca;

- conditiile de constructibilitate sunt:

- accesibilitate la drum public direct;
- echipare cu retele tehnico-edilitare;
- forme si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament.

- pentru cladirile apartinand functiunii dominante:

- se va respecta parcelarea existenta si nu vor fi autorizate decat constructiile care pot respecta toate normele de conformare;

Articolul 18 – ÎNALTIMEA CONSTRUCTIILOR :

- constructiile pentru sedii si birouri nu vor depasi inaltimea de P+2, Înaltimea maxima admisibila în planul fatadei nu va depasi **10 m** la cornisa;

Articolul 19 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR :

- aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii folosindu-se materiale naturale si traditionale zonei;

-forme noi ale cladirilor trebuie sa se integreze in peisaj si sa profite de specificul terenului, accentuand elementele naturale;

- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;

- se interzice utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;

-se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;

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

Articolul 20- PARCAJE :

- nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care prin specific (functiunea zonei – unitati agro-zootehnice) necesita parcaje si nu se pot asigura in perimetrul parcelei respective;

-stationarea vehiculelor atât în timpul lucrarilor de constructii-reparatii, cât si în timpul functionarii cladirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevazute în interiorul parcelei spatii de circulatie, încarcare si întoarcere;

numar minim de locuri de parcare:

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Constructii industriale si agro-zootehnice	activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100 m2, un loc de parcare la 25 m2; activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 m2, un loc de parcare la 150 m2; activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 m2, un loc de parcare la o suprafata de 100 m2.

Pentru constructii ce înglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

Articolul 21- SPATII VERZI :

Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.

Pe fiecare parcela vor fi prevazute spatii plantate de aliniament si cu rol de protectie in functie de specificul unitatii industriale dar nu mai putin de **20%** din suprafata totala a parcelei.

-se vor prevedea plantatii înalte în lungul limitelor incintelor care reprezinta totodata linii de separatie fata de alte subzone si unitati teritoriale de referinta.

Este obligatorie respectarea fasiilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor – vezi plansa << 6. Reglementari urbanistice – cai de comunicatie >>

Articolul 22 - IMPREJMUIRI :

Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimi de 2,00 metri si vor fi dublate cu un gard viu.

- portile se vor armoniza cu imprejmuirea;
- nu este permisa vopsirea imprejmuirilor in culori tipatoare;
- pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace sau transparent si vor avea inaltimea maxima de **2,00** metri.

CAP. 4 - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul de ocupare a terenului (POT) va fi : **50%**

Articolul 24 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) va fi : **1,5**

ID/A – ZONA MIXTA UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE ȘI UNITĂȚI AGRICOLE

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

Articolul 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

- ❖ ID/A - zona mixta unități industriale,depozitare și unități agricole;

Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTA :

- unități agricole;

Articolul 3 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

- spații verzi, perdele de protecție;
- servicii care deserveșc unități agricole, zootehnice sau industriale (mici construcții pentru expunerea produselor/utilajelor,mici spații comerciale pentru produsele care rezulta din activitățile funcțiunii de bază, mici construcții pentru sedii administrative);
- echipare edilitară;
- căi de comunicație rutiera și parcar;
- căi de comunicație pietonala;

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE

- unități industriale nepoluante și fara risc tehnologic;
- depozite, anexe industriale și anexe agricole;
- unități agricole avand în general marimi mici și mijlocii, destinate productiei, distributiei și depozitarii bunurilor și materialelor, cercetarii agricole și anumitor alte activități comerciale care nu necesita suprafete mari de teren;
- unități pentru cercetare agricola;
- cantar agricol;
- remize, rampe spalare auto,
- garaje, ateliere reparatii și intretinere;
- sere/solarii și ciupercarii;
- moara;
- mici spații comerciale care deserveșc unități industriale, unități agricole sau unități zootehnice (spații de expunere a produselor/utilajelor, spații comerciale pentru produsele care rezulta din activitățile funcțiunii de bază, sedii administrative);
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unităților;
- cabina poarta;
- construcții administrative (sedii de birouri);
- ateliere manufacturiere;
- străzi și trotuare;
- circulație rutiera în incinta, parcaje și garaje;
- spații de circulație pietonala;
- rețele tehnico - edilitare, modernizarea celor existente,cu condiția integrarii corecte în spațiul construit, existent;
- mobilier urban;
- spații verzi, perdele de protecție;

- pot fi amplasate panouri publicitare, ecrane și publicitate luminoasă pe calcane, pe fatade, pe terase ori acoperisuri ale cladirilor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a cladirilor;
- panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fatadele cladirilor nu vor depăși limitele acestora;
- sunt exceptate de la prevederile prezentului regulament ecranele publicitare care fac parte integrantă din fatadele cladirilor și care au fost autorizate împreună cu acestea, în conformitate cu legislația în vigoare;
- exploatații specializate – culturi;
- exploatații specializate – producție animală;
- exploatații mixte;

Articolul 5 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- unități de producție pentru suplimente animale și pasări care să nu genereze zonă de protecție sanitară conform Ordin 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației ;
- oricare din funcțiunile permise cu condiția rezolvării în interiorul parcelei a tuturor exigentelor de igienă și protecție sanitară conform normelor în vigoare - oricare din funcțiunile de la articolul de mai sus cu condiția respectării zonelor de protecție față de rețelele tehnico – edilitare;
- oricare din construcțiile permise se pot amplasa în zona de protecție a drumului județean, cu condiția obținerii avizului din partea administratorului drumului și a administratorilor rețelelor tehnico – edilitare.
- amplasarea construcțiilor în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face numai cu avizul gestionarului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și/sau pietonală, ori accesul pietonal și/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietăți, cu respectarea prevederilor prezentului regulament;
- panourile publicitare, indiferent de tipul de proprietate pe care au fost montate, vor fi amplasate astfel încât proiecția la sol a acestora să fie în totalitate în interiorul terenului pe care au fost autorizate;
- construcții care să nu genereze zone de protecție sanitară care intersectează zona de locuințe, zona instituțiilor, zona servicii, captări apă subterană, gospodărie apă sau zona spații verzi (cu excepția perdelelor de protecție)- (conform ANEXA 3 - ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ , Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației);

Articolul 6 – UTILIZĂRI INTERZISE

- locuințe și instituții publice;
- spații recreere, agrement;
- construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă.
- menținerea lucrărilor de organizare de santier după darea în folosință a obiectivului;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- se interzic depozitele de combustibil, fier vechi și ateliere de tăiat lemne, stații de asfalt și stații de betoane;

Articolul 7 – INTERDICȚII TEMPORARE

- schimbarea utilizării actuale a cladirilor existente, până la întocmirea expertizei tehnice și obținerea avizelor legale;

Articolul 8 – INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare și de protecția mediului în vigoare.
- este interzisă amplasarea unor activități poluante
- orice construcție sau amenajare (construcții provizorii -chioscuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public.

CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

-pentru obiective publice se recomanda orientarea, astfel încât sa se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor.

Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE:

-cladirile se vor retrage față de axul drumului conform prospectelor străzilor prevazute prin P.U.G. în planșa <<6. Reglementari urbanistice- căi de comunicație>>;

-pentru a nu crea incomodari în fluxurile de circulație și a periclita siguranta circulației, se interzice utilizarea spațiilor publice aferente cailor de comunicație pentru parcare de autovehicule;

Articolul 11 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :

- nu este cazul;

Articolul 12 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

-cladirile se vor retrage față de aliniamentul nou propus conform prospectelor străzilor prevazute prin P.U.G. în planșa <<6. Reglementari urbanistice- căi de comunicație>>;

Articolul 13 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

Amplasarea în interiorul parcelei a construcțiilor necesare desfasurarii activităților se va face astfel încât sa se asigure condițiile:

- **retragerea față de limitele laterale** ale parcelei va fi de minim **3,5 metri** (cu exceptia silozurilor, depozite cereale, grajduri și adaposturi animale care va fi de minim **5,00 metri**) ;

- **retragerea față de limita posterioara** a parcelei va fi de minim **5,00 metri** (cu exceptia silozurilor, depozite cereale, grajduri și adaposturi animale care va fi de minim **10,00 metri**);

- cladirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte cladiri dar nu mai puțin de **3,00 m** (cu exceptia silozurilor, depozite cereale, grajduri și adaposturi animale);

- silozurile, depozitele de cereale, grajdurile și adaposturile animale vor respecta între ele distanța de minim **5,00 m**;

- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente care necesită lumina naturală;

- anexele se pot alipi cladirilor existente conform normelor în vigoare;

- nu se admit pe fațadele laterale orientate spre alte zone functionale (în special servicii publice și locuințe) ferestrele cu parapetul sub **1,90 metri** de la nivelul solului.

-respectarea distanțelor minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;

-preluarea în interiorul propriei parcele a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice și a oricaror servituti posibil a fi generate de alte activități proprii.(ex : puturi captare apă potabilă , stații de epurare / preepurare, stații de transformare, depozitarea deșeurilor;

-asigurarea fluxurilor tehnologice corecte eficiente economic și functional ; asigurarea fluxurilor carosabile și pietonale corecte, accese adecvate pentru intervenția pompierilor în cazuri de incendiu.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 14 – ACCESE CAROSABILE:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00 m** dintr-o circulație publică în mod direct;

- nu se admit servituti de trecere pentru unități industriale, pe parcele cu alte funcțiuni decât unități industriale sau agricole;

- se vor asigura accese pentru transporturi agabaritice și grele.

- stationarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

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

Conform Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare, sunt necesare accese carosabile, pe tipuri de construcții conform ANEXEI 2 a prezentului regulament;

Articolul 15 – ACCESE PIETONALE:

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;

- cale și accesele pietonale se autorizează de regulă ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază, (ansambluri de construcții sau dotări), sau pot constitui obiective independente.

- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 16 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

În localitate există rețele de energie electrică, telefonie și apă.

- toate construcțiile se vor racorda la rețelele tehnico edilitare existente, iar în viitor la cele noi;

Articolul 17 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;

- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

- noile rețele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare).

- pentru **obiectivele de utilitate publică** se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;

- în cazul excepțional în care capacitatea rețelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului – **asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fantani și fose septice;**

- în momentul realizării rețelei centralizate (apă sau canalizare) publice în zona beneficiarului se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală - pentru **construcțiile aparținând altor categorii** decât obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:

- prelungască rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
- mărească după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
- construiască noi rețele.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 18 - PARCELAREA :

- pentru construcții se vor rezerva terenuri cu următoarele caracteristici:

a. deschidere la strada - min. 15 m

b. suprafață minimă a parcelei - min 1000 mp

c. adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa.

Articolul 19 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :

- înălțimea maximă admisă nu va depăși **10 m** la cornisa și **12 m** la coama , regim maxim de înălțime propus **P+2**;

Articolul 20 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :

- formele noi ale clădirilor trebuie să se integreze în peisaj și să profite de specificul terenului, accentuând elementele naturale și să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;

- se permite utilizarea culorilor pastelate;

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

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

Articolul 21- PARCAJE :

- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific necesită parcaje și nu se pot asigura în perimetrul parcelei respective;

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

număr minim de locuri de parcare:

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Construcții administrative - sedii de birouri	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 20% pentru invitați
Construcții comerciale	-un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp; -un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp; -un loc de parcare la 50 mp suprafață - desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp; -un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.
Construcții industriale și agricole	activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp; activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp; activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Articolul 22- SPAȚII VERZI :

Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulație publică va fi astfel amenajata încât sa nu altereze aspectul general al localității.

-se vor prevedea plantatii înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodata linii de separatie față de alte subzone și unități teritoriale de referinta.

- procentul minim de spații verzi în interiorul parcelei va fi stabilit dupa cum urmeaza:

Funcțiune	% min spațiu verde din supraf. teren
Construcții administrative - sedii de birouri	10%
Construcții comerciale	5%
Construcții industriale și agricole	20%

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi inierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;

- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4 masini** și vor fi inconjurate cu un gard viu de minim **1.20 metri** înălțime;

Este obligatorie respectarea fasiilor plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevazute prin prospectele străzilor – vezi planșa << 6. Reglementari urbanistice– căi de comunicație >>

Articolul 23 - ÎMPREJMUIRI :

Imprejmuirile spre strada vor fi semiopace și vor avea înalțimi de **2,00 metri** și vor fi dublate cu un gard viu.

- portile se vor armoniza cu imprejmuirea;

- nu este permisa vopsirea imprejmuirilor în culori tipatoare;

- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi preferabil opace și vor avea înălțimea maximă de **2,00 metri**.

- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri, pavaje decorative, parapete, jardiniere, sau cu garduri vii;

-se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate în stare naturala - piatra, metal, lemn, caramida, ceramica cu condiția, pentru metal sa nu fie finisat stralucitor. Pentru imprejmuirile din beton sau caramida finisate cu tencuie sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proportie de alb mai mica de 80%;

-se accepta accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;

- este permisa vopsirea imprejmuirilor în culori pastelate;

-in situația realizarii unor garduri din zidarie acestea vor avea obligatoriu în partea superioara o suprafață de minim 25% de goluri inchise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu polycarbonat;

Amplasarea imprejmuirilor (limitele de proprietate) față de zonele aferente străzilor principale, se va face astfel încât sa nu afecteze zona stazii, conform planșei <<nr. 6. Reglementari urbanistice- căi de comunicație>>;

CAP. 4 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 24 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) maxim – 50%;

Articolul 25 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) maxim – 1.5;

SP - ZONA SPATII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECTIE, SPORT SI AGREMENT

CAP. 1 - GENERALITATI

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).

Articolul 1 – ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE:

SP - ZONA SPATII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECTIE, SPORT SI AGREMENT

- ❖ SP1- subzona spatii verzi amenajate si perdele de protectie;
- ❖ SP2 – subzona sport si agrement

Articolul 2 – FUNCTIUNILE DOMINANTE ale zonei/subzonelor sunt recreerea, plantatii ornamentale si de protectie pentru SP1 (parcuri, scuaruri publice, plantatii de aliniament, plantatii de protectie) , iar pentru SP2 activitatile sportive (terenuri de sport si jocuri in aer liber, sali de sport).

Articolul 3 – FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

SP1- constructii pentru activitati specifice: mobilier urban (chioscuri, umbrare, banci), locuri de joaca, etc;

SP2-servicii publice, comert,alimentatie publica,turism ,echipamente tehnico-edilitare, circulatie.

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

Articolul 4 – UTILIZARI PERMISE

SP1

- spatii plantate;
- amenajari de parcuri si scuaruri;
- oglinzi de apa;
- plantatii de protectie la parauri si rauri;
- spatii verzi de-a lungul arterelor de circulatie;
- retele tehnico-edilitare
- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere si locuri pentru colectarea deseurilor;
- spatii deschise, dar acoperite (pavilioane) pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici), alimentatie publica si comert specifice programului de parc si zona de agrement;
- mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna;
- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise – zona de agrement si parc;

SP2

- sunt admise: amenajari pentru practicarea sportului in spatii descoperite si acoperite, sali de sport cu anexele necesare si alte activitati legate direct de activitatea sportiva, terenuri de sport.
- mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna;
- amenajari de parcuri si scuaruri;
- oglinzi de apa;

- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere si locuri pentru colectarea deseurilor;
- retele tehnico-edilitare
- circulatii carosabile si pietonale, parcaje
- pot fi amplasate panouri publicitare, ecrane si publicitate luminoasa pe calcane, pe fatade, pe terase ori acoperisuri ale cladirilor, astfel incat sistemele lor de prindere sa nu constituie o sursa de accidente si sa nu afecteze structura de rezistenta si functionarea optima a cladirilor;
- panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fatadele cladirilor nu vor depasi limitele acestora;
- sunt exceptate de la prevederile prezentului regulament ecranele publicitare care fac parte integranta din fatadele cladirilor si care au fost autorizate impreuna cu acestea, in conformitate cu legislatia in vigoare;

Articolul 5 – UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

SP1 - in spatiile plantate cu rol de protectie a cursurilor de apa se admit amenajari hidrotehnice specifice pentru stabilizarea malurilor,

SP2

- panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel incat sa nu impiedice circulatia rutiera si/sau pietonala, ori accesul pietonal si/sau al autovehiculelor de interventie pe proprietati, cu respectarea prevederilor prezentului regulament;
- panourile publicitare, indiferent de tipul de proprietate pe care au fost montate, vor fi amplasate astfel incat proiectia la sol a acestora sa fie in totalitate in interiorul terenului pe care au fost autorizate;

Articolul 6 – UTILIZARI INTERZISE

SP1 SP2

- locuinte si institutii publice
- unitati industriale si agricole
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe cladirile reprezentand sedii ale autoritatilor administratiei publice locale si centrale, precum si ale institutiilor publice, cu exceptia afisajelor care anunta activitatea ce se desfasoara in interiorul sediiilor;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe obiectele de arta monumentala si monumentele de for public;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe cladirile aflate in stare avansata de deteriorare, in situatia in care amplasarea mijlocului de publicitate afecteaza structura de rezistenta si/sau stabilitatea si integritatea elementelor constructive si decorative ale anvelopei cladirii;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa in incinta si pe elementele de imprejmuire a lacasurilor de cult;
- se interzice amplasarea si utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura linistea publica;
- SP1** - nu se admit constructii in spatiile plantate cu rol de protectie a cursurilor de apa
- sa nu produca taieri sau vatamari ale arborilor si arbustilor, deteriorari ale aranjamentelor florale si ale gazonului;
- taierea arborilor si arbustilor se poate face conform legislatiei in vigoare;

Articolul 7 – INTERDICTII TEMPORARE

- In zonele cu interdictie temporara de construire, ca urmare a existentei unui potential de inundabilitate, autorizarea constructiilor se va realiza in urma unor studii geotehnice detaliate.
- Interventiile asupra monumentelor istorice inscrise in Lista Monumentelor Istorice existente pe teritoriul satelor Comunei Ludesti, asupra imobilelor din zonele lor de protectie si asupra constructiilor cu valoare arhitecturala sau istorica deosebite identificate in documentatia PUG prin « Studiul de fundamntare – Studiu istoric » sunt avizate in conditiile legii, de Ministerul Culturii si Identitatii Nationale sau prin serviciile sale publice deconcentrate.
- in cazul lucrarilor de construire in zona siturilor arheologice este obligatorie cercetarea arheologica preventiva cu exceptia cazurilor in care proiectul tehnic nu permite efectuarea cercetarii arheologice

preventive, caz în care se va efectua supraveghere arheologică. În zona de protecție a siturilor arheologice se va efectua supraveghere arheologică;

Articolul 8 – INTERDICTII DEFINITIVE (PERMANENTE)

SP1 SP2

- se interzic orice intervenții care contravin legii și normelor în vigoare.
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- orice fel de construcție în zonele de protecție a rețelilor tehnico-edilitare;
- orice fel de construcții și anexe care nu respectă normele sanitare în vigoare;
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte daunatoare asupra vegetației;
- orice amenajări sau construcții ce ar putea periclita integritatea, funcționalitatea spațiilor respective și ar putea altera calitatea mediului;

CAP. 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

SP2

Construcții și amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoirii excesive:

- copertine deasupra gradinelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;
- plantatii de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;
- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite și acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, tinte fiind amplasate spre nord.

Articolul 10 – AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:

- conform Art. 18 din RGU (Capitolul 6 / Subcapitolul 6.2 al prezentului regulament)
- clădirile se vor retrage față de axul drumului conform prospectelor străzilor prevăzute prin P.U.G. în planșa <<6. Reglementări urbanistice- cai de comunicație>>;

Articolul 11 – AMPLASAREA FATA DE C.F. :

SP1 - conform Art. 20 din RGU (Capitolul 6 / Subcapitolul 6.3 al prezentului regulament)

SP2 - nu e cazul

Articolul 12 – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

SP1 SP2

- clădirile se vor retrage față de aliniamentul nou propus conform prospectelor străzilor prevăzute prin P.U.G. în planșa <<6. Reglementări urbanistice- cai de comunicație>>;

Articolul 13 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

SP1 SP2

Persoanele juridice care concesionează terenuri pentru construcția și amplasarea în spațiile verzi a obiectivelor pentru activități socioculturale sunt obligate să obțină avizele, acordurile și autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare. Locul de amplasare a obiectivelor, suprafața terenurilor și condițiile de desfășurare a activității ulterioare se determină în baza unor proiecte de specialitate - DTAC, avizate

si aprobate conform legii, cu obligativitatea ca suprafetele cumulate ale acestor constructii sa nu ocupe mai mult de 25% din suprafata spatiului verde respectiv.

-retragerea pentru constructii fata de limitele laterale si posterioara va fi de 5 m.

- cladirile vor respecta între ele distante egale cu jumatate din înaltimea celei mai înalte cladiri dar nu mai puțin de **3,00 m**;

- anexele se pot alipi cladirilor existente conform normelor in vigoare ;

-plantarea arborilor se va face la minim 5 m fata de constructii.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 14 – ACCESE CAROSABILE:

SP2

- pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi si personalul tehnic de întreținere.

- in interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulatia carosabila separata de cea pietonala;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în functie de capacitatea salii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m latime;
- alei carosabile de circulatie curenta de minimum 3,5 m latime;
- alei carosabile de serviciu si întreținere de minimum 6 m latime.

SP1 SP2

- se va asigura accesul din circulatiile publice locale (pentru întreținere, aprovizionare) ;

- pentru activitatile complementare admise, urmeaza a se realiza, de regula, o separare din punct de vedere al acceselor auto, între teritoriul acestora si spatiul plantat;

- pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu si de întreținere.

- circulatiile carosabile din apropierea cladirilor care genereaza trafic pietonal vor fi prevazute cu denivelari transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;

-caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind proiectarea si executia acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatiei persoanelor cu mobilitate reduca.

Conform Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996, sunt necesare accese carosabile, pe tipuri de constructii conform ANEXA 2 a prezentului regulament;

Articolul 15 – ACCESE PIETONALE:

- toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;

- caile si accesele pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitia de baza, (ansambluri de constructii sau dotari), sau pot constitui obiective independente.

- la autorizarea constructiilor si amenajarilor la care se asigura accese pietonale, precum si la constructiile de lucrari si amenajari independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislatia privind deplasarea in conditii de confort si siguranta precum si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Articolul 16 – RACORDAREA LA REELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

SP1 SP2

- se va asigura: alimentarea cu apa, colectarea apelor uzate si iluminat public conform cerintelor functionale ale fiecarei categorii de spatiu plantat in care este admis accesul publicului.
- se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate.

SP2- pentru **obiectivele de utilitate publica** se va face racordarea la retelele existente corespunzator capacitatii acestora, iar pentru ce depaseste capacitatea existenta se vor face extinderile prevazute prin grija Consiliului Local;

Articolul 17 - REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE :

SP1 **SP2**

- retelele tehnico-edilitare vor fi pozate in domeniul public;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile retele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran (cu exceptia situatiilor in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanitare in vigoare).

SP2

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare;

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Articolul 18 - PARCELAREA :

SP1 **SP2**

- persoanele juridice care concesioneaza terenuri pentru constructia si amplasarea in spatiile verzi a obiectivelor pentru activitati socio-culturale si sportive sunt obligate sa obtina avizele, acordurile si autorizatiile prevazute de legislatia in vigoare, cu respectarea indicatorilor urbanistici maximali;

SP1

- suprafata pentru parcuri, spatii de joaca va fi de minim 500mp;

SP2

- suprafata pentru amplasarea dotarilor sportive (terenuri de volei, baschet, mini fotbal, tenis) va avea minim 800 mp dimensiunile minime 20m x 40 m;

- conditiile de construibilitate sunt:

- ❖ accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
- ❖ echipare cu retele tehnico-edilitare;
- ❖ forme si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament.

Articolul 19 – ÎNALTIMEA CONSTRUCTIILOR :

SP1 **SP2**

- cu exceptia instalatiilor, înaltimea maxima a cladirilor nu va depasi **P** ;
- inaltimea maxima pentru echipamente de joaca, distractie este nelimitata;

Articolul 20 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR :

- forme noi ale cladirilor trebuie sa se integreze in peisaj si sa profite de specificul terenului, accentuand elementele naturale;
- materiale si tehnologiile folosite vor avea culori neutre si vor fi ecologice;
- se interzice folosirea tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea constructiilor;

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

Articolul 21- PARCAJE :

- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate;

- pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal, pentru public si pentru sportivi, în functie de capacitatea constructiei;
- 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.

numar minim de locuri de parcare:

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Constructii comerciale	-un loc de parcare la 200 m2 suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pâna la 400 m2; -un loc de parcare la 100 m2 suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 m2; -un loc de parcare la 50 m2 suprafata - desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m2; -un loc de parcare la 40 m2 suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m2. Pentru restaurante va fi prevazut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.
Constructii si amenajari sportive	1 loc parcare/ 5- 20 locuri 1 loc parcare/ 3- persoane se adauga minim 1-3 locuri parcare autocare
Constructii de turism si agrement	pentru constructii agrement, 1 loc parcare/ 10-30 persoane pentru cluburi 1 loc parcare/ 3-10 membrii club pentru constructii turism 1-4 locuri parcare/ 10 locuri cazare pentru moteluri 4-10 locuri parcare/ 20 locuri cazare

-pentru constructii ce înglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

Articolul 22- SPATII VERZI :

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbori;
- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste **4.0** metri inaltime si diametrul tulpinii peste **15.0** cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti **10** arbori in perimetrul propriu sau in spatiile plantate publice din proximitate;

- procentul minim de spatii verzi in interiorul parcelei va fi stabilit dupa cum urmeaza:

Funcțiune	% min spatiu verde din supraf. teren
Constructii si amenajari sportive	30%
Constructii de turism si agrement	25%

- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** masini si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim **1.20** metri inaltime;
- este obligatorie respectarea fasilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor – vezi plansa << 6. Reglementari urbanistice – cai de comunicatie >>;

Articolul 23 - IMPREJMUIRI :

- SP2** - imprejmuirile vor fi transparente, posibil decorative, si vor avea maxim **1,80** m inaltime, dupa caz cu soclu opac de maxim **0,40** m dublate de gard viu;
- pentru cladirile cu caracter public, imprejmuirile vor fi decorative cu o inaltime de max. 1,20 -1,50 m si preferabil transparente si dublate de gard viu;
 - spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri, pavaje decorative, parapete, jardiniere, sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.;

-aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor;

SP1 - spre deosebire de parcuri si gradini, scuarurile si fasiile plantate nu vor fi ingradite dar vor fi separate de trotuare prin borduri in lungul carora, pe o distanta de minim 0,50 metri terenul va fi coborat cu minim 0,10 metri sub nivelul partii superioare a bordurii pentru a impiedica poluarea cu praf provocata de scurgerea pamantului pe trotuare;

SP1 **SP2**

-amplasarea imprejmuirilor (limitele de proprietate) fata de zonele aferente strazilor principale, se va face astfel incat sa nu afecteze zona stazii, conform plansei <<nr. 6. Reglementari urbanistice- cai de comunicatie>>;

CAP. 4 - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 24 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

SP1 - POT maxim – 10%

SP2 - POT maxim – 25%

Articolul 25 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

SP1 - CUT maxim – 0,1

SP2 - CUT maxim – 0,25

GC - ZONA GOSPODARIE COMUNALA

CAP. 1 - GENERALITATI

Zona **GC** cuprinde cimitirul de pe raza comunei Ludesti.

Articolul 1 – ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE:

GC -Zona pentru cimitire;

Articolul 2 – FUNCTIUNEA DOMINANTA este reprezentata de cimitire;

Articolul 3 – FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

- activitati de prestari servicii in legatura nemijlocita cu activitatea dominanta (pompe funebre);
- retele tehnico-edilitare;
- circulatie carosabila si pietonala;
- spatii verzi aferente si de protectie;

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

Articolul 4 – UTILIZARI PERMISE

- cimitire;
- biserica, clopotnita;
- capela mortuara;
- casa/sala pentru praznice;
- incinta pentru aprins lumanari;
- pavilion pentru administratie, depozitare si anexe sanitare;
- circulatii carosabile, pietonale;
- parcaje;
- retele tehnico-edilitare;
- plantatii;

Articolul 5 – UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- se va asigura, conform normelor sanitare, o zona de protectie de **50.0** metri fata de locuinte;
- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusa a locurilor de veci (intre **7.5** si **10,0** mp teren brut pentru un loc de veci), circulatii carosabile si pietonale civilizate si o pondere mai ridicata a vegetatiei potrivit rolului de reculegere si respectului cuvenit;

Articolul 6 – UTILIZARI INTERZISE

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor si distrugerea vegetatiei din lungul acestora sau a celei perimetrare;
- lucrari de terasament care sa afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor invecinate sau sa provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele invecinate.
- este interzisa orice constructie sau amenajare care sa greveze asupra functionalitatii suprafetei cimitirului;

Articolul 7 – INTERDICTII TEMPORARE

- in cazul lucrarilor de construire in zona siturilor arheologice este obligatorie cercetarea arheologica preventiva cu exceptia cazurilor in care proiectul tehnic nu permite efectuarea cercetarii arheologice preventive, caz in care se va efectua supraveghere arheologica. In zona de protectie a siturilor arheologice se va efectua supraveghere arheologica;
- Interventiile asupra monumentelor istorice inscrise in Lista Monumentelor Istorice existente pe teritoriul satelor Comunei Ludesti, asupra imobilelor din zonele lor de protectie si asupra constructiilor cu valoare arhitecturala sau istorica deosebite identificate in documentatia PUG prin « Studiul de

fundamentare – Studiu istoric » sunt avizate în condițiile legii, de Ministerul Culturii și Identității Naționale sau prin serviciile sale publice deconcentrate.

Articolul 8 – INTERDICTII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- orice fel de activitate/construcție care nu este reglementată la articolul 4;

CAP. 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

- biserica ortodoxă se va prevedea cu altarului spre răsărit;

Articolul 10 – AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:

-conform Art. 18 din RGU (Capitolul 6 / Subcapitolul 6.2 al prezentului regulament);

-clădirile se vor retrage față de axul drumului conform prospectelor străzilor prevăzute prin P.U.G. în planșa <<6. Reglementări urbanistice- cai de comunicație>>;

Articolul 11 – AMPLASAREA FATA DE C.F. :

- nu ecazul;

Articolul 12 – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

-clădirile se vor retrage față de aliniamentul nou propus conform prospectelor străzilor prevăzute prin P.U.G. în planșa <<6. Reglementări urbanistice- cai de comunicație>>;

Articolul 13 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- zona mormintelor se amplasează la minim 3 m față de împrejurimi; această fasie se utilizează ca zonă verde de protecție, cu plantărie înaltă;

- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10 m;

- clădirile administrative se vor retrage față de limita posterioară la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5 m;

-distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3.00 metri;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 14 – ACCESE CAROSABILE:

- se va asigura accesul în incintă numai dintr-o circulație publică;

- pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile în legătură cu rețeaua de circulație majoră;

Articolul 15 – ACCESE PIETONALE:

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;

- accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor speciale;

- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 16 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate;

Articolul 17 - REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE :

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si iluminat si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;
- se vor asigura puncte de apa din reseaua publica sau in cazul alimentarii cu apa nepotabila - pentru udat si ingrijit mormintele si spatiile verzi- in sistem propriu se vor obtine avizul sanitar si avizul AN Apele Romane - SGA;
- se va asigura iluminat public;
- se va asigura un punct sanitar;
- se va asigura un spatiu de depozitare a florilor ofilite si a altor deseuri;
- se va asigura colectarea si evacuarea rapida la reseaua publica de canalizare a apelor meteorice.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Articolul 18 - PARCELAREA :

- conform caracteristicilor necesare fiecarei functiuni a obiectivelor specifice si a metodologiei de proiectare;

Articolul 19 – INALTIMEA CONSTRUCTIILOR :

- cu exceptia instalatiilor de iluminat, a bisericii si clopotnitei, inaltimea maxima la cornisa a cladirilor nu va depasi **6,00 m – P**;
- se va tine seama de caracterul sobru al functiunii;

Articolul 20 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR :

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- sarpana cladirilor va fi in patru ape sau poligonale in functie de forma edificiului;
- se va tine seama de caracterul sobru al functiunii;

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

Articolul 21- PARCAJE :

- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice;
- in spatiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariatilor si clientilor;
- pentru constructiile de cult numarul spatiilor de parcare va fi stabilit în functie de obiectiv, avandu-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare;

Articolul 22- SPATII VERZI :

- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi prevazute cu spatii verzi cu rol decorativ si de protectie;
- se vor asigura plantatii inalte pe aleile principale si la limita exterioara a incintei in proportie de minim **5 %** din suprafata totala a cimitirului;
- se vor asigura plantatii de protectie pe 3 registre si trei randuri, pe o distanta de 5 m;

Articolul 23 - IMPREJMUIRI :

- imprejmuirile spre strada vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural in mod discret, potrivit functiunii, avand inaltime de **2,00** metri;
- se va acorda atentie modului de tratare arhitecturala a accesului;
- imprejmuirile laterale si posterioara vor fi opace cu inaltime maxime de 2,5 m;

CAP. 4 - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 24 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) = 10%

- suprafata totala pe un loc de veci va fi de 7.5 - 10 mp, din care 15 % circulatii carosabile si pietonale, 5 % plantatii;

Articolul 25 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) = 0,1

TE - ZONA ECHIPARE EDILITARA

CAP. 1 - GENERALITATI

Articolul 1 – ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE:

TE -Zona echipare edilitara;

Articolul 2 – FUNCTIUNEA DOMINANTA a zonei este reprezentata de: constructii si retele edilitare.

Articolul 3 – FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

- circulatie carosabila si pietonala ;
- spatii verzi aferente si de protectie;

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

Articolul 4 – UTILIZARI PERMISE

- constructii, instalatii si amenajari pentru echipamentele edilitare
- birouri autonome;
- incinte tehnice cu cladiri si instalatii pentru sistemul de alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica si alimentare cu gaze;

Articolul 5 – UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- oricare din functiunile de art.4 cu conditia asigurarii zonelor de protectie;
- lucrari de organizare de santier cu conditia desfiintarii acestora dupa darea in functiune a obiectivului.
- se vor asigura zonele de protectie prevazute prin norme: Anexa 3 la RLU si cap.8 – Reguli cu privire la echiparea edilitara;

Articolul 6 – UTILIZARI INTERZISE

- lucrari de terasament care sa afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor invecinate sau sa provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele invecinate;
- se interzice realizarea de constructii in zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura fara acceptul administratorului de retele;
- pentru incintele situate în zone rezidentiale se interzic orice activitati care prezinta risc tehnologic si produc poluare prin natura activitatii sau prin transporturile pe care le genereaza;
- conform H.G.R. nr. 930 /2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica, terenurile cuprinse în zona de protectie sanitara cu regim de restrictie pot fi exploatate agricol de catre detinatorii acestora, dar cu interzicerea:
 - a) utilizarii îngrasamintelor naturale si chimice;
 - b) utilizarii substantelor fitosanitare;
 - c) irigarii cu ape uzate, chiar epurate complet;
 - d) amplasarii grajdurilor si cotelor de animale si a depozitarii de gunoi animalier;
 - e) pasunatului si însilozarii nutreturilor;
 - f) amplasarii de sere si de iazuri piscicole;
- terenurile agricole cuprinse in zona de protectie sanitara cu regim sever vor fi exploatate, in conditiile cuprinse in H.G.R. nr. 930 /2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica, pentru culturi de plante perene, de plante paioase si de pomi fructiferi, în conditii care sa nu provoace degradarea lucrarilor de alimentare cu apa;
- pe terenurile agricole din zona de protectie sanitara cu regim sever sunt interzise:
 - a) utilizarea îngrasamintelor animale sau chimice si a substantelor fitofarmaceutice;
 - b) irigarea cu ape care nu au caracteristici de potabilitate;

- c) culturile care necesita lucrari de îngrijire frecventa sau folosirea tractiunii animale;
- d) pasunatul;

Articolul 7 – INTERDICTII TEMPORARE

- interdictie de construire pana la obtinere aviz administrator retele in zona de protectie a echipamentelor-edilitare;
- Interventiile asupra monumentelor istorice inscrise in Lista Monumentelor Istorice existente pe teritoriul satelor Comunei Ludesti, asupra imobilelor din zonele lor de protectie si asupra constructiilor cu valoare arhitecturala sau istorica deosebite identificate in documentatia PUG prin « Studiul de fundamntare – Studiu istoric » sunt avizate in conditiile legii, de Ministerul Culturii si Identitatii Nationale sau prin serviciile sale publice deconcentrate.
- in cazul lucrarilor de construire in zona siturilor arheologice este obligatorie cercetarea arheologica preventiva cu exceptia cazurilor in care proiectul tehnic nu permite efectuarea cercetarii arheologice preventive, caz in care se va efectua supraveghere arheologica. In zona de protectie a siturilor arheologice se va efectua supraveghere arheologica;

Articolul 8 – INTERDICTII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- orice fel de constructie care nu respecta normele sanitare in vigoare si servitutile impuse;
- sunt interzise constructiile apartinand altei functiuni decat celei pentru echipare edilitara;

CAP. 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

- nu este cazul;

Articolul 10 – AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:

- retelele edilitare se amplaseaza de regula de-a lungul drumurilor publice conform normelor in vigoare;
- conform Art. 18 din RGU (Capitolul 6 / Subcapitolul 6.2 al prezentului regulament);
- cladirile se vor retrage fata de axul drumului conform prospectelor strazilor prevazute prin P.U.G. in planşa <<6. Reglementari urbanistice- cai de comunicatie>>;

Articolul 11 – AMPLASAREA FATA DE C.F. :

- nu e cazul;

Articolul 12 – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

- cladirile se vor retrage fata de aliniamentul nou propus conform prospectelor strazilor prevazute prin P.U.G. in planşa <<6. Reglementari urbanistice- cai de comunicatie>>;

Articolul 13 – AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

- de regula amplasarea retelelor tehnico- edilitare se va face pe domeniul public in zona cailor de comunicatie, de-a lungul acestora;
- cladirile noi propuse vor respecta normele sanitare prevazute in **Ordinul 119/2014** ;
- pentru diferite servicii si birouri suprafata minima a parcelei este de 300 mp. si un front la strada de minim 12 metri;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 14 – ACCESE CAROSABILE:

- se va asigura accesul in incintele tehnice numai dintr-o circulatie publica;
- se va asigura accesul de-a lungul retelelor pentru interventie;

Articolul 15 – ACCESE PIETONALE:

- toate constructiile si amenajarile tehnice trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;

- accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajarilor necesare deplinei sigurante a deplasarii, indeosebi in relatie cu circulatia vehiculelor speciale;

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Articolul 16 – RACORDAREA LA RETELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- pentru obiectivele de utilitate publica se va face racordarea la retelele existente corespunzator capacitatii acestora, iar pentru ce depaseste capacitatea existenta se vor face extinderile prevazute prin grija Consiliului local;
- pentru alte categorii de constructii decat locuinte sau obiective de utilitate publica, beneficiarul se va obliga prin contract cu Consiliul local, dupa obtinerea avizelor organelor specializate sa :
 - prelungeasca reseaua existenta (daca are capacitatea necesara);
 - mareasca, dupa necesitati, capacitatea retelor publice existente;
 - construiasca noi retele.

Articolul 17 - REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE :

- retelele edilitare apartin domeniului public. Dupa realizarea retelelor/ extinderilor acestea se trec in domeniul public si se administreaza conform legii;
- noile retele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran (cu exceptia situatiilor in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanitare in vigoare);
- indiferent de forma de finantare, realizarea echiparii edilitare (retele de apa, canalizare, energie electrica, gaze si telefonie) se va face pe baza documentatiilor de specialitate si a avizelor obtinute, cu respectarea legislatie in vigoare;
- lucrarile de bransare la retelele de utilitate publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar;
- se va asigura spatiul de depozitare a deseurilor din activitati;

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Articolul 18 - PARCELAREA :

- nu e cazul pentru retele;
- pentru alte constructii admise parcela trebuie sa satisfaca exigentele specifice functiunii constructiei pe care urmeaza sa o primeasca, atat in ceea ce priveste atributele de fapt (natura si caracteristicile terenului) cat si de drept (servitutile care il greveaza).

Articolul 19 – INALTIMEA CONSTRUCTIILOR :

- regim maxim de înaltime : **P + 1** ;
- inaltimea maxima admisibila în planul fatadei nu va depasi **10m**;
- pentru instalatiile tehnologice, regim de inaltime nelimitat;

Articolul 20 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR :

- volumele construite vor fi simple;
- culoarea echipamentelor tehnice si a cladirilor trebuie sa se integreze in peisaj;
- in zonele cu interdictie temporara de construire, ca urmare a existentei unui potential de inundabilitate, autorizarea constructiilor se va realiza in urma unor studii geotehnice detaliate;

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

Articolul 21- PARCAJE :

- se propune minim, cate un loc de parcare/angajat si unul pentru vizitatori;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulatiilor publice;
- în spatiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariatilor si vizitatorilor;

Articolul 22- SPATII VERZI :

- de-a lungul imprejmuirilor se vor prevedea spatii plantate de protectie;
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu arbori;

Articolul 23 - IMPREJMUIRI :

- imprejmuirile pentru zonele de echipare tennico-edilitara vor fi transparente si dublate de gard viu, iar inaltimea maxima va fi determinata de ratiuni de securitatea exploatarei;
- în scopul de a nu incomoda circulatia pe drumurile publice cu trafic intens si cu transport în comun, portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incinta;

CAP. 4 - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 24 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)= 50%.

Articolul 25 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)= 1

CAP. 1 - GENERALITATI

- Lucrarile, constructiile, amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice trebuie:
 - sa nu prezinte riscuri in realizare sau exploatare si surse de poluare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrica si alte lucrari de acelasi gen);
 - sa nu afecteze desfasurarea optima a circulatiei (capacitate, fluenta, siguranta);
 - sa respecte in urmatoarele distante minime de protectie:
 - drumuri judetene - 20 m;
 - drumuri comunale - 18 m;

Articolul 1 – ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE:

- zona pentru cai de comunicatie rutiera;

Articolul 2 – FUNCTIUNEA DOMINANTA este de constructii si amenajari pentru cai de comunicatie rutiera si feroviara.

Articolul 3 – FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

- circulatie pietonala
- gospodarie comunală- platforme pentru pre colectarea deseurilor menajere;
- retele tehnico-edilitare;
- spatii verzi;

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

Articolul 4 – UTILIZARI PERMISE

– circulatie carosabila, intersectii la nivel, trotuare, alei pentru ciclisti, santuri, rigole, plantatii de aliniament, indicatoare rutiere, retele tehnico-edilitare subterane sau aeriene, refugii si treceri pentru pietoni, platforme sau alveole carosabile pentru transportul in comun , parcaje publice, mobilier urban (cos de gunoi, banci, fantani), indicatoare rutiere, lucrari de terasament;

Articolul 5 – UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- autorizatia de construire se va elibera cu conditia amenajarii drumului conform prevederilor din regulament <<Plansa 6. Reglementari urbanistice –cai de comunicatie>>;
- constructii, echipamente si alte amenajari aflate in zona de protectie a drumurilor publice se pot realiza cu conditia obtinerii avizelor organelor de specialitate ale administratiei publice locale ;
- echipamente tehnico-edilitare sunt admise doar cu aviz de la administratorul de retele;
- amplasarea statiilor pentru oprirea vehiculelor care efectueaza transport de persoane prin servicii regulate se stabileste de catre autoritatile administratiei publice locale cu avizul administratorului drumului si al Politiei rutiere;
- sunt admise lucrari de modernizare, extindere, reparatii de drumuri existente, dupa executia drumurilor doar cu respectarea profilului stradal propus –<<Plansa 6. Reglementari –cai de comunicatie>>;
- realizarea drumurilor se va face respectand STAS-urile din domeniu;
- traversarile aeriene ale cablurilor , trebuie sa asigure o inaltime libera de trecere de minimum 6,0 m, deasupra punctului cel mai inalt al platformei drumului. In cazul cablurilor electrice, inaltimea se majoreaza cu spatiul de siguranta impotriva electrocutarii;
- amplasarea pe strazi a stalpilor pentru instalatii, se va face obligatoriu dincolo de santuri (spre aliniament) ;

- pe trotuarele/spatiile pietonale cu o latime de cel putin 2,25 m se pot amplasa panouri publicitare mobile pliante, avand ca scop promovarea comerciala, comunicarea de tarife sau actiuni promotionale, specifice activitatii desfasurate de beneficiarul publicitatii, in urmatoarele conditii:
 - a) dimensiunile maxime ale panoului vor fi de 0,50 m x 0,90 m;
 - b) amplasarea panoului este permisa numai in dreptul spatiului destinat activitatii care face obiectul publicitatii si numai pe durata programului zilnic de functionare a acestuia;
- pe stalpii de iluminat public pe care nu sunt amplasate semnalizari rutiere si indicatoare de circulatie se pot amplasa panouri peste cota minima de +4,00 m de la sol;
- pe un stalp se poate amplasa un singur panou, iar proiectia la sol a panoului se va situa in afara gabaritului carosabilului;
- panourile de mici dimensiuni, respectiv cu suprafata maxima de 2,20 mp se amplaseaza la o distanta de cel putin 25,00 m intre panouri;
- in situatia in care ansamblul de mijloace de publicitate este constituit dintr-o succesiune de panouri publicitare de diferite dimensiuni dispuse in orice combinatie, distanta dintre panouri va fi de minimum 50,00 m;
- sunt exceptate de la prevederile de mai sus, mijloacele de publicitate amplasate in interiorul incintelor centrelor comerciale, supermagazinelor, hipermagazinelor, parcurilor comerciale, parcurilor industriale, astfel definite in conformitate cu legislatia in vigoare;
- de-a lungul drumurilor de interes judetean conform clasificarii prevazute de legislatia in vigoare privind regimul drumurilor, in cadrul zonei de protectie a acestora se pot amplasa panouri publicitare, in urmatoarele conditii:
 - a) la minimum 2,50 m inaltime de la sol, pentru panourile cu suprafata utila mai mare de 2,50 mp per fata;
 - b) cu distanta de minimum 50,00 m intre 2 panouri publicitare, pe sectoarele de drum din intravilan;
 - c) in afara curbelor cu vizibilitate redusa;
 - d) la minimum 100,00 m fata de intersectiile semaforizate;
- adaposturile destinate publicului si statiile de autobuz pot fi utilizate ca suport de publicitate pentru panouri unitare de maximum 2,20 mp; in cazul in care sunt amplasate mai multe panouri sau panouri cu doua fete utile suprafata totala de publicitate nu va depasi 4,50 mp;
- chioscurile de ziare si alte chioscuri cu activitati comerciale pot fi utilizate ca suport de publicitate pentru panouri cu suprafata unitara de maximum 2,00 mp; in cazul in care sunt amplasate mai multe panouri, suprafata totala de publicitate pentru un chiosc nu va depasi 6,00 mp;
- bannerele montate perpendicular pe axul drumului vor fi instalate la o inaltime minima de 5,00 m fata de sol, astfel incat sa nu afecteze vizibilitatea rutiera si imaginea urbana;
- bannerele vor fi amplasate astfel incat distanta intre acestea sa fie de minimum 100,00 m;
- este permisa amplasarea bannerelor pe o durata de cel mult o luna calendaristica;
- steagurile publicitare montate pe catarg si pe stalpi, la inaltimea minima de 2,50 m de la cota terenului amenajat, se amplaseaza numai in locuri in care nu impiedica vizibilitatea circulatiei rutiere;
- pe un catarg se poate amplasa un singur steag;
- durata de mentinere a steagurilor publicitare va fi de maximum 30 de zile calendaristice cu posibilitatea prelungirii acestei perioade cu inca o perioada de 30 de zile;
- este permisa amplasarea indicatoarelor publicitare directionale, in afara casetelor si steagurilor publicitare, pe stalpii de iluminat public, daca pe acestia nu sunt montate semnalizari rutiere, in urmatoarele conditii:
 - a) suprafata indicatorului publicitar directiona este mai mica de 1,00 mp;
 - b) inaltimea de amplasare este de minimum 4,00 m;
 - c) pe un stalp se poate monta un singur indicator publicitar directiona;
- amplasarea de stalpi-suport pentru indicatoarele publicitare directionale se va realiza in baza avizului emis de autoritatile publice locale;

Articolul 6 – UTILIZARI INTERZISE

- orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare deranjeaza buna desfasurare si organizare a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente sunt interzise in zona de siguranta si protectie a drumurilor;
- lucrari si constructii care prezinta riscuri in realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrica si alte instalatii de acest gen) si care afecteaza securitatea circulatiei pe drumurile publice si nu permit interventia in caz de avarie fara blocarea sau intreruperea traficului;
- amplasarea constructiilor, instalatiilor si panourilor publicitare în curbe si în intersecții pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității sau care obtureaza vizibilitatea indicatoarelor rutiere; Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanta mai mica de 50 m, calculata de la intrarea, respectiv iesirea din intersectie;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa in interiorul intersectiilor si al sensurilor giratorii, in spatiul destinat circulatiei autovehiculelor si semnalizarii rutiere, in zone in care desfasurarea in conditii normale a traficului ar putea fi perturbata;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe stalpii de sustinere a elementelor de semnalizare rutiera sau de circulatie;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe lucrarile de arta care traverseaza drumul, pe portale cu semnalizare rutiera sau in solutii independente autoportante in traversarea drumului.
- se interzice amplasarea mijloacelor de publicitate care prin forma, continut, dimensiuni si culori in combinatii specifice, pot fi confundate cu mijloacele de semnalizare rutiera sau impiedica vizibilitatea acestora, precum si a indicatoarelor de orientare si informare;
- se interzice amplasarea si utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura linistea publica;
- se interzice instalarea panourilor pe acoperisul adaposturilor destinate publicului, statiilor de autobuz si al chioscurilor;
- este interzisa amplasarea mijloacelor de publicitate luminoase pe suporturile existente care nu au fost destinate publicitatii, cum sunt: instalatiile de semaforizare;
- nu este permisa amplasarea bannerelor in intersectii, in zone in care impiedica vizibilitatea rutiera sau perspectiva asupra monumentelor istorice ori naturale sau in locuri unde exista panouri publicitare;
- este interzisa amplasarea pe domeniul public a suporturilor/stalpile in scopul exclusiv de sustinere a bannerelor;

Articolul 7 – INTERDICTII TEMPORARE

Indicatiile temporare de construire s-au stabilit pentru realizarea unor strazi noi. Aceste interdictii sunt valabile pâna la realizarea si aprobarea studiilor de specialitate pentru aceste obiective.

- Interventiile asupra monumentelor istorice inscrise in Lista Monumentelor Istorice existente pe teritoriul satelor Comunei Ludesti, asupra imobilelor din zonele lor de protectie si asupra constructiilor cu valoare arhitecturala sau istorica deosebite identificate in documentatia PUG prin « Studiul de fundamntare – Studiu istoric » sunt avizate in conditiile legii, de Ministerul Culturii si Identitatii Nationale sau prin serviciile sale publice deconcentrate.
- in cazul lucrarilor de construire in zona siturilor arheologice este obligatorie cercetarea arheologica preventiva cu exceptia cazurilor in care proiectul tehnic nu permite efectuarea cercetarii arheologice preventive, caz in care se va efectua supraveghere arheologica.In zona de protectie a siturilor arheologice se va efectua supraveghere arheologica;

Articolul 8 – INTERDICTII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- utilizarea indicatoarelor si a luminilor de culoare rosie, galbena si verde, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea rutiera;
- amplasarea oricaror constructii, fie si cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea semnelor rutiere;

CAP. 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

- nu este cazul;

Articolul 10 – AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:

- drumurile publice fac obiectul acestui articol de regulament;

- amplasarea panourilor publicitare se face in afara partii carosabile si a zonei de siguranta a drumului si fara obturarea vizibilitatii in curba sau a semnelor de circulatie;

- drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritatile administratiei publice centrale sau locale, clasificate tehnic conform legislatiei si terminologiei tehnice: drum judetean, drumuri comunale si strazi in intravilan;

Zonele de protectie sunt stabilite in functie de categoria strazii, astfel:

- 20 m din ax – la drumurile judetene
- 18 m din axa – la drumurile comunale

Articolul 11 – AMPLASAREA FATA DE C.F. :

- conform Art. 20 din RGU (Capitolul 6 / Subcapitolul 6.3 al prezentului regulament);

Articolul 12 – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

-nu este cazul;

Articolul 13 – AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

-zona drumurilor este cuprinsa intre aliniamente pentru orice categorie de drum;

- cladirile noi propuse vor respecta normele sanitare prevazute in **Ordinul 119/2014** si Art. 20 din RGU (Capitolul 6 / Subcapitolul 6.3 al prezentului regulament);

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 14 – ACCESE CAROSABILE:

-drumurile reprezinta suportul asigurarii tuturor acceselor;

- fiecare parcela destinata constructiei va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat;

- caracteristicile acceselor si drumurilor vor corespunde normelor in vigoare privind proiectarea si executia, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatia persoanelor cu mobilitate redusa si vor fi astfel amenajate incat sa nu impiedice circulatia;

- numarul de accese pe acelasi drum va fi redus la minimum;

Articolul 15 – ACCESE PIETONALE:

- accesele pietonale impreuna cu circulatia carosabila fac parte din zona caii de comunicatie si sunt cuprinse intre aliniamente;

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Articolul 16 – RACORDAREA LA RETELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

-circulatia carosabila si pietonala reprezinta zona de amplasare supraterana si subterana a echiparii edilitare;

Articolul 17 - REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE :

- retelele tehnico-edilitare vor fi pozate in domeniul public;

- noile retele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran (cu exceptia situatiilor in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanitare in vigoare);

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Articolul 18 - PARCELAREA :

- regulile de dimensionare a cailor de circulatie sunt redacte in plansa <<6. Reglementari urbanistice – cai de comunicatie>>
- exproprierea pentru cauza de utilitate publica in cazul modernizarii unor strazi se va face in conformitate cu Legea nr. 33/94 si cu PUZ cu regulament aferent ;

Articolul 19 – INALTIMEA CONSTRUCTIILOR :

- Parter - P.

Articolul 20 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR :

se propune modernizarea drumurilor.

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

Articolul 21- PARCAJE :

- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate.
- parcajele se vor amenaja in afara profilelor transversale ale fiecarui drum (de la limita zonei de siguranta conform plansei –<<6. Reglementari urbanistice – cai de comunicatie >>.

Articolul 22- SPATII VERZI :

- spatiile verzi se vor amenaja cu rol de protectie si estetic astfel incat sa nu perturbe buna desfasurare a traficului pe zona CCr, conform Plansei –<<Plansa 6. 6. Reglementari urbanistice – cai de comunicatie >>.

Articolul 23 - IMPREJMUIRI :

- imprejuririle cailor de comunicatie corespund aliniamentelor si sunt de regula imprejuriri decorative si transparente;
- imprejuririle se vor amenaja in cazurile cand sunt cerute pentru delimitarea proprietatilor si mai ales pentru securitatea activitatilor din subzona;

CAP. 4 - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 24 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT): - 10%

Articolul 25 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT): - 0,1

V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

T- ZONE CUPRINSE IN EXTRAVILAN

Pentru asigurarea functionarii actuale si pentru protejarea posibilitatilor de dezvoltare viitoare a comunei în corelare cu comunele limitrofe:

TA – Terenuri agricole

TF – Terenuri forestiere

TH – Terenuri aflate prmanent sub ape

TC – Terenuri ocupate de cai de comunicatie

TA - ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITATI AGRICOLE

CAP. 1 - GENERALITATI

Terenurile cu destinatie agricola sunt: terenurile agricole productive, cele cu vegetatie forestiera (daca nu fac parte din amenajamente silvice), pasunile impadurite, cele ocupate cu constructii si instalatii agro-zootehnice, amenajarile piscicole si de imbunatatiri funciare, drumurile de exploatare, terenuri neproductive care pot fi amenajate si folosite pentru productia agricola.

Terenurile agricole productive cuprind suprafete arabile, vii, livezi, pasuni, fanete.

Articolul 1 – ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE:

TA - zona terenurilor agricole (terenuri arabile, vii, livezi, fanete si pasuni) ;

Articolul 2 – FUNCTIUNEA DOMINANTA este productia agricola.

Articolul 3 – FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

- drumuri de exploatare;
- solarii;
- constructii si amenajari de imbunatatiri funciare;
- lucrari si amenajari tehnice (magistrale produse petroliere, retele de energie electrica);

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

Articolul 4 – UTILIZARI PERMISE

- orice constructii si amenajari conform articolului 2;
- constructii de mici dimensiuni care servesc activitatilor agricole: adaposturi animale, platforme pentru utilaje agricole, platforme temporare pentru depozitare recolte agricole;

Articolul 5 – UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- autorizatia de construire pentru lucrarile de la articolul 2 se elibereaza dupa obtinerea acordurilor si avizelor de specialitate emise de organismele abilitate in conditiile legii;
- realizarea unor trasee de retele tehnico-edilitare (retele magistrale), cu conditia elaborarii documentatiei tehnice si a obtinerii avizului Directiei Agricole si acordului de mediu;
- pe pajisti se pot amplasa conform prevederilor OUG 34/2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificarea si completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu conditia obtinerii avizului Ministerului Agriculturii si Dezvoltarii Rurale:
 - constructii care deservesc activitati agricole;
 - retele de comunicatii electronice sau elemente de infrastruktura necesare sustinerii acestora;

- infiintarea de noi capacitati de productie a energiei regenerabile, care sa nu afecteze buna exploatare a pajistilor, declarate de utilitate publica pentru lucrari de interes national, judetean sau local in conditiile Legii 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, republicata;
- amplasarea obiectivelor de interes national, judetean sau local, declarate de utilitate publica, in conditiile legislatiei in vigoare;
- lucrari privind apararea tarii, ordinea si siguranta nationala, declarate de utilitate publica, in conditiile legislatiei in vigoare;
- lucrari in cadrul unor programe de dezvoltare locala/judetean/regionala initiale de autoritatile administratiei publice locale, si a respectarii prevederilor Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare.
- terenurile agricole cuprinse in zona de protectie sanitara cu regim de restrictie vor fi exploatate in conditiile cuprinse in HG nr. 930/2005

Articolul 6 – UTILIZARI INTERZISE

- orice fel de constructii cu exceptia celor specificate la articolul 4;
- nu se admit constructii pe terenurile cu clasa I si II de fertilitate, pe terenuri amenajate cu imbunatatiri funciare si izlazuri, pasuni si fanete;

Articolul 7 – INTERDICTII TEMPORARE

- pana la stabilirea conditiilor de redare in circuitul agricol al terenului folosit pentru alte activitati;
- in cazul lucrarilor de construire in zona siturilor arheologice este obligatorie cercetarea arheologica preventiva cu exceptia cazurilor in care proiectul tehnic nu permite efectuarea cercetarii arheologice preventive, caz in care se va efectua supraveghere arheologica. In zona de protectie a siturilor arheologice se va efectua supraveghere arheologica;

Articolul 8 – INTERDICTII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- orice lucrari care altereaza sau derioreaza fertilitatea si structura solului;

CAP. 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

- nu este cazul;

Articolul 10 – AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:

- conform Art. 18 din RGU (Capitolul 6 / Subcapitolul 6.2 al prezentului regulament)
- cladirile se vor retrage fata de axul drumului conform prospectelor strazilor prevazute prin P.U.G. in plansa <<6. Reglementari urbanistice- cai de comunicatie>>;

Articolul 11 – AMPLASAREA FATA DE C.F. :

- conform Art. 20 din RGU (Capitolul 6 / Subcapitolul 6.3 al prezentului regulament)

Articolul 12 – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

- cladirile se vor retrage fata de aliniamentul nou propus conform prospectelor strazilor prevazute prin P.U.G. in plansa <<6. Reglementari urbanistice- cai de comunicatie>>;

Articolul 13 – AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

- constructiile necesare activitatilor agricole se vor amplasa retrase la minim 3 m de o limita laterala a parcelei si cu respectarea Codului Civil fata de cealalta limita laterala si posterioara;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 14 – ACCESE CAROSABILE:

- se vor asigura accesele din drumurile de exploatare.

Articolul 15 – ACCESE PIETONALE:

- nu e cazul.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Articolul 16 – RACORDAREA LA RETELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- daca sunt necesare, pe baza unor proiecte de specialitate si a obtinerii autorizatiei de construire;
- racordarea la lucrari de imbunatatiri funciare.

Articolul 17 - REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE :

- daca e cazul se va face in conformitate cu reglementarile tehnice din domeniu;

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Articolul 18 - PARCELAREA :

- nu e cazul

Articolul 19 – INALTIMEA CONSTRUCTIILOR :

- anexele agricole vor fi numai Parter;

Articolul 20 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR :

- nu este cazul;

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

Articolul 21- PARCAJE :

- se vor asigura parcarile pentru autovehiculele de interventie si utilaje agricole;

Articolul 22- SPATII VERZI :

- se mentin pomii izolati sau palcurile de arbori;

Articolul 23 - IMPREJMUIRI :

- nu este cazul;

CAP. 4 - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 24 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)- nu e cazul.

Articolul 25 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)- nu e cazul.

TF - TERENURI FORESTIERE

CAP. 1 - GENERALITATI

Suprafetele împadurite din extravilanul COMUNEI Ludesti s-au delimitat conform plansel << 3. Reglementari urbanistice-zonificare>> si se supun prevederile **art. 5 din RGU** (autorizarea executarii lucrarilor si amenajarilor pe terenurile cu destinatie forestiera este interzisa). In teritoriu se regasesc plantatii si perdele de protectie in extravilan plantate in ultimii ani. Suprafetele impadurite au fost pastrate cu functiunea specifica existenta in extravilan.

Articolul 1 – ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE:

TA - zona terenurilor forestiere ;

Articolul 2 – FUNCTIUNEA DOMINANTA este de terenuri cu regim silvic situate in extravilan.

Articolul 3 – FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

- drumuri de exploatare
- constructii si amenajari forestiere

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

Articolul 4 – UTILIZARI PERMISE

- vegetatie forestiera

Articolul 5 – UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.
- Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic.
- Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.
- Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Turismului.

Articolul 6 – UTILIZARI INTERZISE

- orice fel de constructii

Articolul 7 – INTERDICTII TEMPORARE

- in cazul lucrarilor de construire in zona siturilor arheologice este obligatorie cercetarea arheologica preventiva cu exceptia cazurilor in care proiectul tehnic nu permite efectuarea cercetarii arheologice preventive, caz in care se va efectua supraveghere arheologica. In zona de protectie a siturilor arheologice se va efectua supraveghere arheologica;

Articolul 8 – INTERDICTII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- orice lucrari care altereaza sau derioreaza vegetatia forestiera.

CAP. 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

- nu este cazul;

Articolul 10 – AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:

- conform Art. 18 din RGU (Capitolul 6 / Subcapitolul 6.2 al prezentului regulament)
-cladirile se vor retrage fata de axul drumului conform prospectelor strazilor prevazute prin P.U.G. in plansa <<6. Reglementari urbanistice- cai de comunicatie>>;

Articolul 11 – AMPLASAREA FATA DE C.F. :

- nu e cazul;

Articolul 12 – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

-cladirile se vor retrage fata de aliniamentul nou propus conform prospectelor strazilor prevazute prin P.U.G. in plansa <<6. Reglementari urbanistice- cai de comunicatie>>;

Articolul 13 – AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

- nu e cazul;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**Articolul 14 – ACCESE CAROSABILE:**

- se vor asigura accesele din drumurile forestiere.

Articolul 15 – ACCESE PIETONALE:

- nu e cazul.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**Articolul 16 – RACORDAREA LA RETELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE**

- daca sunt necesare, pe baza unor proiecte de specialitate si a obtinerii autorizatiei de construire;

Articolul 17 - REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE :

- daca e cazul se va face in conformitate cu reglementarile tehnice din domeniu;

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor**Articolul 18 - PARCELAREA :**

- nu e cazul

Articolul 19 – INALTIMEA CONSTRUCTIILOR :

- nu e cazul;

Articolul 20 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR :

- nu este cazul;

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri**Articolul 21- PARCAJE :**

- nu e cazul;

Articolul 22- SPATII VERZI :

- se mentine toata vegetatia existena;

Articolul 23 - IMPREJMUIRI :

- nu este cazul;

CAP. 4 - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 24 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)- nu e cazul.

Articolul 25 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)- nu e cazul.

TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

CAP. 1 - GENERALITATI

Albia minora este suprafata de teren ocupata permanent sau temporar cu apa, care asigura curgerea nestingerita, din mal in mal a apelor la niveluri obisnuite.

Albia majora este portiunea de teren inundabila din valea naturala a unui curs de apa.

Articolul 1 – ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE:

TH -Zona terenurilor aflate permanent sub ape;

Articolul 2 – FUNCTIUNEA DOMINANTA este de: constructii si amenajari in zone cu terenuri aflate permanent sub ape.

Articolul 3 – FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

- lucrari hidrotehnice, lucrari de poduri si modernizari de poduri.

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

Articolul 4 – UTILIZARI PERMISE

- orice constructii si amenajari conform articolului 2
- lucrari de gospodarie a apelor, de prevenire si combatere a actiuni distructive a apelor, aparari de maluri, stabilizari teren;
- regularizari de curs ape;
- poduri si modernizari de poduri.

Articolul 5 – UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- autorizatia de construire pentru lucrarile de la articolul 2 se elibereaza dupa obtinerea acordurilor si avizelor de specialitate emise de organisme abilitate in conditiile legii si cu asigurarea masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor si cu respectarea zonelor de protectie instituite
- exploatare de agregate minerale (balastiere) cu conditia obtinerii avizului de la Apele Romane si autorizatiei de exploatare si cu redarea terenului, la terminarea lucrarilor, conform specificatiilor din documentatia de autorizare.

Articolul 6 – UTILIZARI INTERZISE

- orice fel de constructii cu exceptia celor specificate la articolul 4.

Articolul 7 – INTERDICTII TEMPORARE

- in zonele prevazute pentru a primi lucrari de amenajare si consolidare a malurilor, nu se vor autoriza constructii pana la realizarea lucrarilor pe baza unor proiecte de specialitate in conditiile respectarii Legii 10/1995
- la finalizarea exploatarilor de agregate, beneficiarii sunt obligati sa restituie amplasamentele in conformitate cu prevederile din D.T.A.C. si avizele obtinute.
- in cazul lucrarilor de construire in zona siturilor arheologice este obligatorie cercetarea arheologica preventiva cu exceptia cazurilor in care proiectul tehnic nu permite efectuarea cercetarii arheologice preventive, caz in care se va efectua supraveghere arheologica.In zona de protectie a siturilor arheologice se va efectua supraveghere arheologica;

Articolul 8 – INTERDICTII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- orice constructie in zonele de protectie de-a lungul cursurilor si acumularilor de apa;

- modul de folosire a terenurilor din zona de protectie care poate face obiectul expropriilor pentru cauza de utilitate publica, va fi comunicat detinatorilor, inregistrat in evidenta cadastrala si registrul funciar, constituind servitute.

CAP. 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

- nu este cazul;

Articolul 10 – AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:

- nu este cazul;

Articolul 11 – AMPLASAREA FATA DE C.F. :

- conform Art. 20 din RGU (Capitolul 6 / Subcapitolul 6.3 al prezentului regulament)

Articolul 12 – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

- nu este cazul;

Articolul 13 – AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

- nu este cazul;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 14 – ACCESE CAROSABILE:

- se vor asigura accesele din drumuri publice pentru orice lucrare hidrotehnica si exploatarile de agregate minerale (balastiere);

Articolul 15 – ACCESE PIETONALE:

- nu e cazul.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Articolul 16 – RACORDAREA LA RETELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- nu este cazul;

Articolul 17 - REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE :

- daca e cazul se va face in conformitate cu reglementarile tehnice din domeniu;

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Articolul 18 - PARCELAREA :

- nu e cazul

Articolul 19 – INALTIMEA CONSTRUCTIILOR :

- nu e cazul

Articolul 20 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR :

- nu este cazul;

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

Articolul 21- PARCAJE :

- se vor asigura parcarile pentru autovehiculele de interventie pentru lucrari hidrotehnice;

Articolul 22- SPATII VERZI :

- spatiile verzi se vor amenaja cu rol de protectie si estetic.

- este obligatorie respectarea fasilor plantate de protectie de-a lungul cursurilor si acumularilor de apa.

Articolul 23 - IMPREJMUIRI :

- nu este cazul;

CAP. 4 - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 24 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)- nu e cazul.

Articolul 25 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)- nu e cazul.

CAP. 1 - GENERALITATI

Lucrarile, constructiile, amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice trebuie:

- sa nu prezinte riscuri in realizare sau exploatare si surse de poluare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrica si alte lucrari de acelasi gen);
- sa nu afecteze desfasurarea optima a circulatiei (capacitate, fluenta, siguranta);

Articolul 1 – ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE:

- terenuri ocupate de cailor de comunicatie rutiera;

Articolul 2 – FUNCTIUNEA DOMINANTA a zonei este de: constructii si amenajari pentru cai de comunicatie rutiera.

Zona drumului este suprafata de teren ocupata de elementele constructive de drum si de lucrarile aferente constituita din ampriza si cele doua fasii laterale de o parte si de alta a ei, denumite zona de siguranta, la care se adauga si zonele de protectie corespunzatoare fiecarei categorii de drumuri publice.

Articolul 3 – FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE sunt:

- retele tehnico-edilitare - situate de-a lungul strazilor;
- spatii plantate.

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

Articolul 4 – UTILIZARI PERMISE

– reseaua de drumuri din extravilan (drum judetean,comunal, local si de exploatare agricola) intersectii la nivel, trotuare, santuri, rigole, plantatii de protectie, indicatoare rutiere, retele tehnico-edilitare subterane sau aeriene.

Articolul 5 – UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, amenajari sau instalatii, în orice scop, fara a periclita siguranta circulatiei, este permisa pe baza autorizatiei de construire si doar în conditiile existentei acordului prealabil si a autorizatiei de amplasare si/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului respective;
- in zona de protectie autostrada, drumuri judete, drumuri comunale;

Articolul 6 – UTILIZARI INTERZISE

- orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare deranjeaza buna desfasurare si organizare a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente sunt interzise in zona de siguranta si protectie a drumurilor;
- lucrari si constructii care prezinta riscuri in realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrica si alte instalatii de acest gen) si care afecteaza securitatea circulatiei pe drumurile publice si nu permit interventia in caz de avarie fara blocarea sau intreruperea traficului.
- orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere;
- în zona de siguranta si protectie aferenta autostrazii este interzisa autorizarea urmatoarelor lucrari:
 - constructii, instalatii, plantatii sau amenajari care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului sau prezinta riscuri de accidente;

- panouri independente de reclama publicitara.
- amplasarea constructiilor, instalatiilor si panourilor publicitare în curbe si în intersectii pe suprafetele de teren destinate asigurarii vizibilitatii sau care obtureaza vizibilitatea indicatoarelor rutiere; Se interzice amplasarea panourilor publicitare in zona de siguranta a drumurilor.

Articolul 7 – INTERDICTII TEMPORARE

- in cazul lucrarilor de construire in zona siturilor arheologice este obligatorie cercetarea arheologica preventiva cu exceptia cazurilor in care proiectul tehnic nu permite efectuarea cercetarii arheologice preventive, caz in care se va efectua supraveghere arheologica. In zona de protectie a siturilor arheologice se va efectua supraveghere arheologica;

Articolul 8 – INTERDICTII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- orice fel de constructie care prin functiune, conformare, volumetrie si estetica impieteaza asupra desfasurarii in bune conditii a functiunii dominante: anexe gospodaresti, panouri publicitare.

CAP. 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

- nu este cazul;

Articolul 10 – AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:

- drumurile publice fac obiectul acestui articol de regulament.
- amplasarea panourilor publicitare se face in afara partii carosabile si a zonei de siguranta a drumului si fara obturarea vizibilitatii in curba sau a semnelor de circulatie

Articolul 11 – AMPLASAREA FATA DE C.F. :

- conform Art. 20 din RGU (Capitolul 6 / Subcapitolul 6.3 al prezentului regulament)

Articolul 12 – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

- nu e cazul.

Articolul 13 – AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

- zona drumurilor este cuprinsa intre proprietatile situate de-a lungul cailor de comunicatii, pentru orice categorie de drum.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 14 – ACCESE CAROSABILE:

- drumurile reprezinta suportul asigurarii tuturor acceselor;
- fiecare parcela destinata constructiei va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat
- caracteristicile acceselor si drumurilor vor corespunde normelor in vigoare privind proiectarea si executia, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatia persoanelor cu mobilitate redusa si vor fi astfel amenajate incat sa nu impiedice circulatia.

Articolul 15 – ACCESE PIETONALE:

- accesele pietonale sunt ocazionale pe traseele drumurilor publice, de obicei pe partea stanga; impreuna cu circulatia carosabila fac parte din zona caii de comunicatie.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Articolul 16 – RACORDAREA LA REELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- nu e necesara racordarea la retele tehnico-edilitare.

Articolul 17 - REALIZAREA DE REELE TEHNICO-EDILITARE :

- se pot realiza echipari edilitare de-a lungul acestor drumuri pentru asigurarea utilitatilor unor amplasamente din proximitate;

- noile rețele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare).

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 18 - PARCELAREA :

-regulile de dimensionare a cailor de circulație sunt redată în planșa –<<Planșa 6. 6. Reglementări urbanistice – cai de comunicație >>.

- exproprierea pentru cauză de utilitate publică în cazul modernizării unor drumuri se va face în conformitate cu legislația în vigoare și cu PUZ cu regulament aferent .

Articolul 19 – ÎNALȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :

-nu e cazul.

Articolul 20 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :

- se propune modernizarea drumurilor.

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

Articolul 21- PARCAJE :

-nu e cazul

Articolul 22- SPATII VERZI :

- spațiile verzi se pot amenaja cu rol de protecție astfel încât să nu perturbe buna desfășurare a traficului, conform Planșei –<<Planșa 6. Reglementări urbanistice –cai de comunicație>>.

Articolul 23 - ÎMPREJMUIRI :

- nu este cazul;

CAP. 4 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 24 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)- nu e cazul.

Articolul 25 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)- nu e cazul.

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA



Anexa1.1 - Prescriptii generale

- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- utilizarea neacoperita a materialelor care trebuiesc tencuite (placi BCA, elemente de beton, elemente de izolatie);
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale cladirilor (rosu, mov, portocaliu, galben citron, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru si se interzic toate accentele) – decat daca acestea fac parte din imaginea initiala a unor cladiri traditionale, cu valoare istorica sau ambientala, se accepta accente pentru anumite finisaje intr-un procent de 10%;
- nu se admite amplasarea aparatelor de aer conditionat si ventilatie pe fatada principala;
- retelele si conductele aparente cat si contoarele de gaze, apa etc. se vor elimina de pe fatade.
- sunt admise instalari de panouri solare insa boilerile sau rezervoarele vor fi instalate in interiorul cladirii sau in zone ale cladirii care nu sunt vizibile din strada;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- nu sunt admise solutii de învelire care promoveaza accente verticale nejustificate tip minareta, turn, etc.;
- panta maxima admisa pentru acoperisuri este de 45% ;
- se interzice realizarea unor mansarde false;

Anexa1.2 Prescriptii pentru cladirile cu valoare istorica si arhitecturala

- orice interventie asupra uneia din constructiile propuse pentru a fi trecute in lista monumentelor istorice sau cu valoare arhitecturala (conform planşa 3. Reglementari urbanistice-zonificare) se va aviza de Directia Judeteana pentru Cultura Dambovita .
- pentru cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala nu se admit consolidari care sa modifice fatadele si volumetria cladirii;
- se vor evita solutii greoaie care sa inlocuiasca in totalitate structura de rezistenta a cladirii existente, solutii care deformeaza si mutileaza ireversibil cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala;
- cladirile cu valoare de monument si cele cu valoare ambientala, trebuie sa reprimeasca aspectul initial prin suprimarea adaugirilor ulterioare lipsite de valoare su care afecteaza în mod negativ imaginea cladirii. In cazul in care adaugirile au valoare istorica sau arhitecturala, acestea se vor restaura in acelasi regim cu cladirea;
- cladirile cu valoare de monument se va urmari revenirea la forma initiala a decoratiilor, a golurilor, a acoperisurilor, a profilelor si a tâmplariei exterioare;
- pentru lucrarile de restaurare sau modificare a cladirilor (chiar partiala) se va întocmi o documentatie in conformitate cu legislatia in vigoare, însoţita de releveul cladirii, de studiile de istorie, istoria artei si arheologice, fotografii sau fotomontaje cu situatia existenta, desfasurari ale ambelor fronturi stradale;
- daca in timpul lucrarilor se vor descoperi fragmente de arhitectura veche (arce, basoreliefuri, mulari, elemente de lemn, pictura, inscriptii, elemente arheologice necunoscute) se vor anunta imediat forurile autorizate pentru a decide mentinerea si restaurarea lor. Lucrarea nu va fi continuata pana la stabilirea destinatiei elementelor;
- in zona protejata pentru lucrarile de construire, renovare, consolidare sau orice alt tip interventie asupra cladirilor, zona de santier va fi protejata în întregime de o pânza tip banner ce va avea imprimata pe latura (laturile) dinspre strada imaginea fatadei (fatadelor) viitoare cladirii, la scara 1/1;
- pentru cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala nu se admit modificari ale golurilor de fereastră fata de situatia lor originala. Orice interventie va fi însoţita de readucerea la forma

initiala a golurilor de ferestre si usi, de redeschiderea prispelor la nivelul parterului si al etajului. Aceasta se va realiza atat prin studiu comparativ cat si prin analiza zidariei decopertate la fata locului;

- pentru cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala inlocuirea ferestrelor, daca se doreste montarea de ferestre cu geam termopan se va face cu elemente cu tocarie din lemn stratificat sau, in cazuri extreme cu ferestre cu tocure ce imita culoarea lemnului. Ferestrele vor respecta desenul initial al elementelor originale;

- pentru cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala nu sunt admise usi metalice prefabricate sau usi din profile termopan. Usile vizibile catre strada, se vor realiza din lemn, cu respectarea intocmai a desenului usilor originale sau cu refacerea unui desen de usa. Pentru usile interioare se propune realizarea lor tot din lemn. Deschiderile suplimentare sunt admise doar pe fatadele oarbe din zona de spate a cladirilor in vederea cuplarii cu extinderile, pentru realizarea de incaperi noi - servicii sanitare sau spatii tehnice;

- la cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala nu se admit modificari ale sarpantelor sau volumetriei acoperisului decat pentru realizarea corpurilor de legatura si a extinderilor;

- pentru cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala finisarea peretilor exteriori se va face cu vopsele lavabile - ce permit evacuarea umiditatii din pereti. Nu sunt admise decat culori pastelate cu nuante de alb de peste 80%. Elementele de lemn nu vor fi vopsite ci doar baintuite si lacuite cu lacuri mate astfel incat, la final sa para inechitate sau protejate cu materiale bituminoase «catranite»;

- daca exista pe fatade elemente decorative din ceramica smaltuita sau nu, acestea se vor pastra in culoarea naturala;

- nu se admite placarea fatadelor cu elemente de faianta - gresie care imita piata sau alte desene. Se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate in stare naturala - piatra, metal, lemn, ceramica cu conditia, pentru metal sa nu fie finisat stralucitor. Pentru finisaje cu tencuieli sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proportie de alb mai mica de 80%.

- nu se admit: ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale;

Anexa1.3 Prescriptii pentru insertii de cladiri in zone in care se regasesc cladiri traditionale, cu valoare istorica si arhitecturala

- pentru cladirile noi sau neprotejate, pentru fatadele vizibile dinspre strada se va pastra proportia plin-gol de la cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala adica un maxim de 1/6 gol/plin. -

- nu sunt admise pe fatadele vizibile catre strada fatade cortina;

- nu se admit: ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale;

Anexa1.4 Prescriptii pentru insertii de cladiri in zone in care nu se regasesc cladiri traditionale, cu valoare istorica si arhitecturala

- la cladirile noi sunt admise atat acoperiri in terasa cat si cu acoperis.

Anexa1.5 Publicitate

- in situatia in care, pe fatada sau pe calcanul unei cladiri, sunt amplasate mai multe mijloace de publicitate in afara de firme, acestea vor fi realizate in mod unitar, fiind obligatoriu de acelasi tip si dimensiuni, fiind incadrate simetric pe fatada sau calcanul respectiv;

- se interzice acoperirea cu orice mijloc de publicitate a suprafetelor vitrate ale cladirilor;

Firmele se amplaseaza pe fatadele cladirilor sau in locuri special amenajate dupa cum urmeaza:

- a) pe cladirile de locuit cu spatii cu alta destinatie la parter sau mezanin, se amplaseaza numai pe portiunea de fatada corespunzatoare acestor spatii, sau pe parapetul plin si continuu al primului etaj, unde este cazul, cu acordul proprietarilor;

- b) firmele in consola se amplaseaza la o inaltime minima de 2,50 m de la nivelul trotuarului. Fata de planul vertical al fatadei, firmele vor putea iesi in consola maximum 1,20 m, dar pastrand o distanta de minimum 1,00 m fata de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau fata de limita interioara a plantatiei de aliniament;

- c) copertinele pe care se inscripioneaza o firma vor fi amplasate la minimum 2,50 m inaltime fata de nivelul trotuarului si vor iesi din planul fatadei maximum 1,50 m; ele vor pastra o distanta de

minimum 1,00 m fata de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau fata de limita interioara a plantatiei de aliniament;

d) in cazul amplasarii firmelor pe aticul cladirilor de locuinte colective sau pe parapetul plin al etajului I, dupa caz, firmele nu vor depasi dimensiunile elementelor constructive suport;

-panourile si ecranele publicitare amplasate pe sol vor avea urmatoarele dimensiuni: 1,20 x 1,80 m.

-pe fatada spatiilor comerciale de la parterul imobilelor de locuit se pot amplasa, alaturi de firme, si alte mijloace de publicitate cu respectarea prevederilor referitoare la autorizarea si executarea firmelor;

-publicitatea amplasata pe fatada unui spatiu comercial se va diferentia fata de firma prin culoare, forma sau dimensiune;

-in cazul firmelor iluminate, reflectoarele se vor amplasa astfel incat sa asigure o iluminare uniforma, care sa puna in valoare cladirea si care sa nu deranjeze traficul auto si pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale constructiei sau firmei;

-firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 m de la nivelul solului;

-firmele iluminate amplasate la mai putin de 30 m de semnalizarile rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora si nici lumina intermitenta;

In situatia amplasarii pe terasele sau acoperisurile constructiilor, panourile publicitare, ecranele si publicitatea luminoasa vor avea maxim 3m.

Conform Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996, sunt necesare următoarele accese carosabile, pe tipuri de construcții:

Construcții administrative

- accese carosabile directe din strazi de categoria I și a II-a, după caz;
- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:

- accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
- accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
- aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

Construcțiile administrative vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

Construcții financiar-bancare

Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din strazi de categoria I și a II-a, după caz.

Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

Construcții de cultura

Pentru toate categoriile de construcții de cultura se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:

- alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din strazi de categoria I sau a II-a;
- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din strazi de categoria a III-a.

Construcții de învățământ

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.

Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

Construcții de sanătate

Pentru toate categoriile de construcții de sanătate se va asigura legătură cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.

Accesele carosabile ce vor face legătură cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:

- strazi de categoria a IV-a de deservire locală;
- strazi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sanătății, salubrității și P.S.I.

Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

- cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
- cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

Construcții și amenajări sportive

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea salii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

Construcții și amenajări de agrement

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

Construcții de turism

Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralargiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

Construcții de locuințe

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralargiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi):
 - cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
 - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi):
 - cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
 - cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;

- accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje si garaje.

RETELE ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localitati a retelelor edilitare subterane executate în sapatura" stabileste distantele minime între retele, de la retele la functiile constructiile si drumuri, functie de asigurarea executiei lucrarilor, exploatarii lor eficiente, precum si pentru asigurarea protectiei sanitare.

Din prescriptiile acestui STAS mentionam:

- conductele de apa se vor poza subteran, la adâncimea minima de înghet;
- conductele de apa se vor amplasa la o distanta minima de 3 m de fundatiile constructiilor, iar în punctele de intersectii la minim 40 cm si totdeauna deasupra canalizarii.
- Decretul nr. 1059/1967 emis de Ministerul Sanatatii impune asigurarea zonei de protectie sanitara (10 m) pentru surse de apa si puturi de medie adâncime.
- Din prescriptiile **Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei** mentionam ca statiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanta minima de 300 m de zona de locuit.

RETELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta o distanta de protectie minima fata de orice element de constructie, masurata din axul cablului de:

- 7 m (min) - 20 m (max) pentru LEA 400 kV;
- 6 m (min) - 16 m (max) pentru LEA 220 kV;
- 5 m (min) - 10 m (max) pentru LEA 110 kV.

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricaror lucrari în apropierea obiectivelor energetice existente (statii si posturi de transformare, linii si cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectul de specialitate RENEL..

Rețelele electrice existente si propuse în localitatile studiate respecta normele RENEL precum si cele din domeniile conexe.

În principal se face referinta la:

- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalatiilor electrice de conexiuni si transformare, cu tensiuni peste 2 kV;
- PE 104/93 - Normativ pentru constructia liniilor aeriene de energie electrica, cu tensiuni peste 1 kV;
- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasa tensiune;
- PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea si executia retelelor de cabluri electrice;
- PE 125/89 - Instructiuni privind coordonarea coexistentei instalatiilor electrice cu linii de telecomunicatii;
- ILi - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instructiuni de proiectare a încrucisarilor si apropiierilor LEA m.t. si LEA j.f. fata de alte linii, instalatii si obiective;
- STAS 8591/1 - 91 - Amplasarea în localitati a retelelor edilitare subterane executate în sapaturi;
- ID 17 - 86 - Ministerul Chimiei si Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, executia, verificarea si receptionarea de instalatii electrice în zone cu pericol de explozie;
- PE 122 - 82 - Instructiuni privind reglementarea coexistentei liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kV cu sistemele de îmbunatatiri funciare;
- PE 123 - 78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea si repararea liniilor electrice care trec prin paduri si terenuri agricole.

RETELELE DE GAZE NATURALE

În conformitate cu "Normativul Departamental nr. 3915 - 94 privind proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport de gaze naturale" intrat în vigoare la 01.01.1996, distanțele dintre conductele magistrale de gaze naturale și diversele obiective sunt următoarele:

- depozite carburanți și stații PECO	60 m
- instalații electrice de tip exterior cu tensiune nominală de 110 kV sau mai mare, inclusiv stațiile	55 m
- instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 kV, posturi de transformare	50 m
- centre populate și locuințe	65 m
- paralelism cu linii CF, cartament normal	80 m
paralelism cu drumuri:	
nationale	52 m
judetene	50 m
comunale	48 m

În ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul 16 - 86 și STAS 8591/91, din care se anexează un extras.

Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare măsurare (cu debit până la 60.000 mc/h și presiunea la intrare peste 6 bar):

- la clădirile civile cu grad I - II de rezistență la foc 12 m;
- la clădirile civile cu grad III - IV de rezistență la foc 15 m;
- față de marginea drumului carosabil 8 m.

În cazul amplasării unor construcții în zona conductelor de gaze se vor cere avize de la TRANSGAZ - secția de exploatarea conductelor magistrale de gaze naturale.

Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații, construcții sau obstacole subterane - normativ 16 - 86 și STAS 8591/1-91

Instalația, construcția sau obstacole subterane	Distanța minimă/m	
	Presiune redusă	Presiune medie
Clădiri cu subsol sau terenuri propuse pentru construcții	3,0	3,0
Clădiri fără subsoluri	1,5	2,0
Canale pentru rețele termice, canale pentru instalații telefonice	1,5	2,0
Conducte canalizare	1,0	1,5
Conductă de apă, cabluri de forță, telefonice și căminele acestor instalații	0,6	0,6
Cămine pentru rețele termice, canalizare, telefonice	1,0	1,0
Copaci	1,5	1,5
Stâlpi	0,5	0,5
Linii de cale ferată –	5,5	5,5

TRANSPORTURI RUTIERE

sa respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:

autostrăzi - 50 m.;

drumuri naționale - 22 m.;

drumuri judetene - 20 m.;
drumuri comunale - 18 m.;

CONDITII DE PROTECTIE A RETELELOR TEHNICO-EDILITARE SI SERVITUTILE IMPUSE DE CATRE ACESTEA VECINATATILOR

TRANSPORTURI FERROVIARE

zona de *siguranta* a infrastructurii feroviare cuprinde fâsiile de teren în limita a 20 m fiecare, situate de o parte si de alta a axei caii ferate

zona de *protectie* a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe de o parte si alta a axei caii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa caii ferate.

PROTEJAREA MONUMENTELOR ISTORICE

conform Legii nr. 422/2001

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protectie, prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural

Instituirea zonei de protectie s-a realizat prin studiu istoric delimitata pe plansa de Reglementari urbanistice – zonificare .

În zonele de protectie ale monumentelor istorice, instituite conform Legii nr. 422/2001, pentru avizarea interventiilor (amplasarea, configurarea volumetriei, aspectul arhitectural al unor noi cladiri si amenajari, pentru demolari de constructii parazitare) sunt necesare avize în plus de la institutiile abilitate din teritoriu.

ZONE DE PROTECTIE SANITARA

cf. Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei

Distanțele minime de protectie sanitara între teritoriile protejate si o serie de unitati care produc disconfort si riscuri asupra sanatatii populatiei sunt urmatoarele:

- Ferme de cabaline, între 6-20 capete: 50 m
- Ferme de cabaline, peste 20 capete: 100 m
- Ferme si crescatorii de taurine, între 6-50 capete: 50 m
- Ferme si crescatorii de taurine, între 51-200 capete: 100 m
- Ferme si crescatorii de taurine, între 201-500 capete: 200 m
- Ferme si crescatorii de taurine, peste 500 de capete: 500 m
- Ferme de pasari, între 51-100 de capete: 50 m
- Ferme de pasari, între 101-5.000 de capete: 500 m
- Ferme si crescatorii de pasari cu peste 5.000 de capete si complexuri avicole industriale: 1.000 m
- Ferme de ovine, caprine: 100 m
- Ferme de porci, între 7-20 de capete: 100 m
- Ferme de porci, între 21-50 de capete: 200 m
- Ferme de porci, între 51-1.000 de capete: 500 m
- Complexuri de proci, între 1.000-10.000 de capete: 1.000 m
- Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: 1.500 m
- Ferme si crescatorii de iepuri între 100 si 5.000 de capete: 100 m
- Ferme si crescatorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: 200 m
- Ferme si crescatorii de struti: 500 m
- Ferme si crescatorii de melci: 50 m
- Spitale, clinici veterinare: 30 m
- Grajduri de izolare si carantina pentru animale: 100 m
- Adaposturi pentru animale, inclusiv comunitare: 100 m

- Abatoare, targuri de animale vii si baze de achizitie a animalelor: 500 m
- Depozite pentru colectarea si pastrarea produselor de origine animala: 300 m
- Platforme pentru depozitarea dejectiilor animale din exploatarele zootehnice, platforme comunale: 500 m
- Platforme pentru depozitarea dejectiilor porcine: 1.000 m
- Statii de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: 1.000 m
- Depozite pentru produse de origine vegetala (silozuri de cereale, statii de tratare a semintelor): 200 m
- Statii de epurare a apelor uzate: 300 m
- Statii de epurare de tip modular (containerizate): 100 m
- Statii de epurare a apelor uzate industriale: 300 m
- Paturi de uscare a namolurilor: 300 m
- Bazine deschise pentru fermentarea namolurilor: 500 m
- Depozite controlate de deseuri periculoase si nepericuloase: 1.000 m
- Incineratoare pentru deseuri periculoase si nepericuloase: 500 m
- Crematorii umane: 1.000 m
- Autobazele serviciilor de salubritate: 200 m
- Statie de preparare mixturi asfaltice, betoane: 500 m
- Bazele de utilaje ale intreprinderilor de transport: 50 m
- Depozitele de combustibil, fier vechi si ateliere de taiat lemne: 50 m
- Parcuri eoliene: 1.000 m
- Parcuri fotovoltaice: 500 m
- Cimitire si incineratoare animale de companie: 200 m
- Cimitire umane (in cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie): 50 m
- Rampe de transfer deseuri: 200 m.

LATIMEA ZONELOR DE PROTECTIE IN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, IN LUNGUL CURSURILOR DE APA, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR SI A ALTOR LUCRARI HIDROTEHNICE

cf. Legea nr. 107 /1996 legea apelor

a) Latimea zonei de protectie in lungul cursurilor de apa

Latimea cursului de apa (m)	10-50	51-500	peste 500
Latimea zonei de protectie (m)	15	30	50

b) Latimea zonei de protectie in jurul lacurilor naturale

Suprafata lacului natural (ha)	10-100	101-1000	peste 1000
Latimea zonei de protectie (m)	5	10	15

c) Latimea zonei de protectie in jurul lacurilor de acumulare

Volumul brut al lacului de acumulare (mil. mc)	0,1-1	1,1-50	peste 50
Latimea zonei de protectie (m)	5	10	15

d) Latimea zonei de protectie de-a lungul digurilor

Înaltimea medie a digului (m)	0,5-2,5	2,6-5	peste 5
Latimea zonei de protectie (m)			
spre cursul de apa	5	10	15
- spre interiorul incintei	3	4	4

Latimea zonei de protectie de-a lungul canalelor de derivatie de debite

Adâncimea medie a canalului (m)	0,5-2	2,1-5	Peste 5
Latimea zonei de protectie (m)			
- Canal cu debitul instalat pâna la 10 mc/s	1	2	3
- Canal cu debitul instalat de la 10 mc/s la 50 mc/s	2	3	4
- Canal cu debitul instalat peste 50 mc/s	3	4	5

f) Baraje si lucrari-anexe la baraje

Înălțimea maxima a barajului de la fundatie la coronament (m)	5-15	16-50	peste 50
Latimea zonei de protectie (m)			
- Baraj de pamânt, anrocamente, beton sau alte materiale	10	20	50
- Lucrari-anexe la baraje	5	10	20
- Instalatii de determinare a automata calitatii apei,	- 2 m in jurul constructii hidrometrice si instalatii acesteia - Borne de microtriangulatie, foraje de 1 m in jurul drenajului, aparate de masurarea debitelor acesteia		

NOTA: Zonele de protectie se masoara astfel:

- a) la cursurile de apa, începând de la limita albiei minore;
- b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
- c) la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retentie;
- d) la alte lucrari hidrotehnice, de la limita zonei de constructie.

Zona de protectie sanitara la instalatiile de alimentare cu apa se stabileste de autoritatea centrala in domeniul sanatatii publice.

DELIMITAREA ZONELOR DE PROTECTIE SI SIGURANTA ALE CAPACITATILOR ENERGETICE

Cf. Ordin nr.4/2007 al ANRDE

Linie Electrica Aeriana LEA	Latimea zonei deprotectie si siguranta
1-110 kV	24 m
110 kV	37 m
220 kV	55 m
400 kV	75 m
750 kV	81 m

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizati o serie de termeni în plus fata de cei continuti în “Ghidul cuprinzând precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea regulamentului local de urbanism”, aprobat cu Ordinul MDRAP nr. 80/N/1996 - , sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre acestia, astfel:

ALINIAMENT = linia de demarcatie între domeniul public si proprietatea privata. Se utilizeaza în reglementari si aliniamentul “de fund” care stabileste linia pâna la care pot fi dispuse cladirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai buna posibilitate de utilizare a interiorului insulei.

ALINIEREA CLADIRILOR = linia pe care sunt dispuse fatadele cladirilor spre strada si care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasa fata de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a cladirilor fata de aliniament, interspatiul dintre aliniament si alinierea cladirilor este *non aedificandi*, cu exceptia împrejmuirilor, acceselor si a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri fata de cota terenului din situatia anterioara lucrarilor de terasament.

ANEXE ALE LOCUINTELOR = cladiri de mici dimensiuni realizate pe o parcela independent de cladirea principala, destinate pentru gararea a 1-2 masini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafata acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT si CUT;

ARIA CONSTRUITA - Aria construita sau suprafata construita a cladirii, suprafata sectiunii orizontale a cladirii la cota $\pm 0,00$ (cota pardoselii finite a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor).

ARIA DESFASURATA – Suma ariilor tuturor nivelurilor unei cladiri. În calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu exceptia mansardelor) si ale subsolurilor tehnice (cu înaltimea mai mica de 1,80 m).

AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE - Actul de autoritate al administratiei publice locale, pe baza caruia se asigura aplicarea masurilor prevazute de lege referitoare la amplasarea, proiectarea, executarea si functionarea constructiilor.

AUTORIZAREA DIRECTA - Autorizarea executarii constructiilor direct pe baza prevederilor cuprinse în Regulamentul general de urbanism pâna la întocmirea documentatiilor de urbanism si a regulamentelor locale conform legii.

AVIZ - Act prin care un avizator, institutie publica sau alta persoana juridica abilitata de lege, exprima rezultatul expertizei asupra unei documentatii de amenajare a teritoriului sau de urbanism.

AVIZ PRELABIL - Actul prin care un avizator exprima, înainte elaborarii unei documentatii, anumite conditii pe care aceasta documentatie trebuie sa le îndeplineasca.

AVIZ CONFORM SAU OBLIGATORIU - Aviz care cuprinde opiniile pe care organul care adopta sau emite un act administrativ de autoritate este obligat, potrivit legii, sa le ceara unui anumit organ al administratiei publice specializate, iar la emiterea actului trebuie sa se conformeze acestuia.

BILANT TERITORIAL - Evaluare cantitativa prin care se însumeaza valorile absolute si procentuale ale suprafetelor de teren cu diverse destinatii aferente unui teritoriu prestabilit.

CADASTRU GENERAL - Sistemul unitar si obligatoriu de evidenta tehnica, economica si juridica prin care se realizeaza identificarea, înregistrarea si reprezentarea pe harti si planuri cadastrale a tuturor terenurilor, precum si a celorlate bunuri imobile de pe întreg teritoriul tarii indiferent de destinatia lor si de proprietar.

CADASTRU IMOBILIAR – EDILITAR - Cadastru de specialitate din domeniul imobiliar-edilitar, constituit ca subsistem al cadastrului general, având la baza elementele de control si referinta ale acestuia, în conformitate cu care se întocmesc planuri si registre, prin inventarierea terenurilor pe categorii de folosinta si posesori (din punct de vedere tehnic, economic si juridic), a retelelor edilitare si a constructiilor aferente acestora, precum si a caracteristicilor geotehnice ale terenurilor.

CERTIFICAT DE URBANISM - Act public emis de autoritatile administratiei publice locale prin care se fac cunoscute solicitantului elementele care caracterizeaza regimul juridic, economic si tehnic al unui teren, stabilite prin evidentele-existente si documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului.

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scarile exterioare, trotuarele de protecție;

C.U.T. maxim - mp.ADC / mp. teren sau C.U.T. volumetric - mc. / mp. teren.

COMERT – structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea:

- centre comerciale regionale
- supermagazine / hipermagazine
- mari magazine
- centre comerciale locale
- magazine populare
- comerț specializat
- stații – service
- alte spații comerciale

CONSTRUCTII PROVIZORII - Constructii care au durată de funcționare limitată, prestabilită prin autorizația de construire.

DOMENIUL PUBLIC - Apartin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate construcții de interes public, piete, cai de comunicații, rețele stradale și parcuri publice, porturi și aeroporturi, terenurile cu destinație forestieră, albiile râurilor și fluviilor, - cuvele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime, interioare și al mării teritoriale, tarmurile Marii Negre, inclusiv plajele, terenurile pentru rezervații naturale și parcuri naționale, monumentele, ansamblurile și siturile arheologice și istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apărării sau pentru alte folosințe care, potrivit legii, sunt de domeniul public, ori care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține unităților administrativ-teritoriale (judete, municipii, orase, comune).

EXPROPRIEREA PENTRU CAUZA DE UTILITATE PUBLICA - Modalitate de cedare a dreptului de proprietate privată, constând în trecerea în proprietatea statului, a județelor, municipiilor, orașelor sau comunelor, a unor imobile proprietatea persoanelor fizice sau juridice cu sau fără scop lucrativ, numai în scopul executării unor lucrări utilitate publică de interes național sau local, după o dreață și prealabilă despăgubire, conform legii.

EXTRAVILAN - Teritoriu din afara intravilanului localității cuprins în limita teritoriului administrativ, care înglobează activități dependente sau nu de funcțiunile localității, conform planurilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.

I.M.M. = întreprinderi mici și mijlocii compuse din:

- unități micro – sub 10 angajați;
- unități mici – între 10 și 100 angajați;
- unități mijlocii – între 100 și 500 angajați.

INFRASTRUCTURA – Echiparea tehnică a unei localități sau a unui teritoriu cu rețele tehnice precum și instalațiile conexe subterane sau supraterane. Ex.: rețele și instalații de apă, canalizare, electrice, termice, gaze, telecomunicații, drumuri, rețele stradale, sisteme de irigații etc.

INSTITUTII PUBLICE - Construcții și amenajări care adapostesc funcțiuni și activități destinate utilității publice ce pot fi în regim de proprietate publică sau privată.

INTERDICTIE DE CONSTRUIRE - Reglementare impusă pentru unele zone sau terenuri, care exclude posibilitatea realizării de construcții și amenajări, conținută în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, și instituită în conformitate cu prevederile legale. Interdicția poate fi definitivă sau temporară, în funcție de conținutul și nivelul de aprofundare a studiilor de amenajare. Zona asupra

careia s-a instituit interdicția de construire poate fi considerată grevată de o servitute și considerată, după caz, registrul cadastral.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR - Înălțimea construcțiilor (H) măsurată la nivelul fațadei reprezintă diferența de altitudine dintre nivelul terenului natural și un punct determinat de:

- a) streasina, pentru construcțiile cu acoperișul în pantă continuă;
- b) punctul de rupere al pantei, pentru acoperișurile mansardate;
- c) partea superioară a aticului, pentru clădirile cu acoperiș terasa cu pante marginite de atic;
- d) streasina lucarnelor.

MOBILIER URBAN - Lucrări utilitare și decorative amplasate în spații publice exterioare cuprinzând: obiecte de artă monumentală, fântâni, oglinzi de apă, împrejurări, scări, rampe, estrade, tribune, cabine telefonice, lampadare, indicatoare de circulație, panouri de afișaj, firme etc.

PATRIMONIU - Totalitatea drepturilor și obligațiilor cu valoare economică și juridică, precum și a bunurilor materiale la care se referă aceste drepturi, aparținând unor persoane fizice sau juridice.

PRESCRIPTIE - Dispoziție conținută în regulamentele de urbanism sau în autorizația de construire prin care se impune realizarea construcțiilor sau amenajărilor, cu respectarea unor condiții ce deriva din prevederile legale ori din normele tehnice.

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a caldrii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită

RAZA DE SERVIRE - Distanța exprimată în m sau timp de acces între amplasamentul instituțiilor publice sau serviciilor și cel al locuințelor, servite de acestea. Distanțele maxime de parcurs pentru accesul la principalele categorii de instituții publice și servicii sunt stabilite în Anexa nr.1 la Regulamentul general de urbanism.

REGIM DE CONSTRUIRE - Reglementare cuprinsă în proiecte și în regulamente de urbanism care impune modul de amplasare și conformare a construcțiilor pe terenurile aferente acestora.

Componentele determinate ale regimului de construire sunt: alinierea față de limitele terenului, înălțimea construcțiilor și procentul de ocupare a terenului aferent acestor construcții.

REGULAMENTE DE URBANISM - Regulamentul general de urbanism

Document aprobat de Guvernul României prin H.G. nr. 525/199 (publicat în Monitorul Oficial nr.149/1996) care reglementează activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și autorizarea construcțiilor în toate localitățile și unitățile teritorial-administrative.

Regulamentul local - Documentație aferentă Planului urbanistic general (PUG) și Planului urbanistic zonal (PUZ), care explică și detaliază conținutul acestor planuri, sub forma de prescripții și recomandări, în vederea urmăririi și aplicării lor.

RESTRICTIE - Condiție obligatorie de interzicere sau limitare a unor drepturi și activități, impusă prin regulamentele de urbanism sau prin alte acte normative.

SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE) = societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.

SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zonă rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

SERVITUTE - Dezmembrământ al dreptului de proprietate, reprezentat de sarcină impusă asupra unui imobil (teren, construcție, spațiu amenajat) pentru uzul și utilitatea altui imobil, cu alt proprietar.

Servituti de utilitate publică - Măsuri de protecție a bunurilor publice (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate), ce nu pot fi opuse cererilor de autorizare și ocupare a

terenului decât dacă sunt continute în documentatiile de urbanism aprobate sau în prevederile Regulamentului general de urbanism. Fac obiectul dreptului administrativ.

Servituti de interes privat - Obligatii reciproce legiferate în Codul civil pentru raporturile ce decurg din relatiile de vecinatate, în scopul împiedicarii litigiilor între proprietari. Sunt înscrise în registrele cadastrale si fac obiectul dreptului civil.

Servituti de urbanism - Obligatii impuse unui bun funciar, în conformitate cu prevederile legale, limitând dreptul de proprietate într-un scop de interes public sau privat, continute în documentatiile de urbanism.

SIT - Totalitatea elementelor naturale sau/si amenajate care se impun printr-o perceptie unitara. Situl subordoneaza peisajul si se caracterizeaza printr-o dominanta configurativa.

SUBZONA - Parte dintr-o zona, cu caracteristici urbanistice similare, posibil de circumscris aceluiasi regulament.

UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA (U.T.R.) - Suprafata conventionala de teren, omogena din punct de vede functional, structural si al morfologiei urbane pentru care se pot stabili aceleasi conditii de constructibilitate.

ZONA CENTRALA - Teritoriu delimitat prin documentatii de urbanism dupa criterii privind concentrarea institutiilor si serviciilor publice (utile localitatii si teritoriului sau de influenta) si a infrastructurii tehnico-edilitare precum si dupa criterii privind densitatea si calitatea constructiilor.

ZONA CONSTRUIBILA - Teritoriul al localitatii care cuprinde grupuri de terenuri pe care este permisa realizarea de noi constructii dupa constatarea îndeplinirii conditiilor de constructibilitate precizate în Regulamentul general de urbanism si în documentatiile de urbanism aprobate.

ZONA FUNCTIONALA - Zona având limite determinate prin documentatii de urbanism si amenajarea teritoriului care stabilesc functiunea sa dominanta si celelalte functiuni permise si reglementeaza unele elemente privind modul de exercitare a acestora.

ZONA DE PROTECTIE - Teritoriu delimitat de organele administratiei publice specializate în colaborare cu autoritatile locale în jurul unor monumete istorice (lucrari de arta monumentala, constructii cu valoare istorica sau memoriala, a unor ansambluri urbanistice etc.) în vederea unor actiuni de protectie conservare si punere în valoare a acestora.

Intocmit de:
Urbanist Miruna Chiritescu