

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
PLAN URBANISTIC GENERAL – COMUNA MOGOSANI, JUDEȚUL DIMBOVITA
– REACTUALIZARE 2013 –**

Denumirea lucrării:

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – COMUNA MOGOSANI (județul Dimbovita)

–Beneficiar: CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI MOGOSANI (județul Dimbovita)

CONSILIUL JUDETEAN DIMBOVITA

A. PIESE SCRISE:

I. DISPOZIȚII GENERALE

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND OCUPAREA TERENURILOR

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

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Zone și subzone funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

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

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

13. Conținutul regulamentului
 - 13.1 UTR nr. 1 – Zona centrală a satului de reședință „**MOGOSANI**”
 - 13.2 UTR nr. 2 – Zona rezidențială a satului de reședință „**MOGOSANI**”
 - 13.3 UTR nr. 3 – Zona centrală secundară a satului „**ZAVOIU**”
 - 13.4 UTR nr. 4 – Zona rezidențială a satului „**ZAVOIU**”
 - 13.5 UTR nr. 5 – Zona centrală secundară a satului „**COJOCARU**”
 - 13.6 UTR nr. 6 – Zona rezidențială a satului „**COJOCARU**”
 - 13.7 UTR nr. 7 – Zona centrală secundară a satului „**MERII**”
 - 13.8 UTR nr. 8 – Zona rezidențială sat „**MERII**”
 - 13.9 UTR nr. 9 – Zona rezidențială sat „**CHIRCA**”
 - 13.10 UTR nr.10 – Trupuri independente în intravilan

VI. GESTIONAREA PUG ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. - ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT REACTUALIZĂRII PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI MOGOSANI JUDEȚUL DIMBOVITA

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

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

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

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

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

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

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

Hotărârea de aprobare a PUZ sau PUD a Consiliului Local al comunei MOGOSANI va descrie in mod explicit modificarile aduse documentatiei de urbanism (PUG) aprobate initial.

2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

2.1. La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism pentru satele MOGOSANI MERII, COJOCARU, CHIRCA, ZAVOIU și trupurile independente din intravilan stau :

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

2.1.2. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare (Legea 289/2006, Ordonanța de urgență a Guvernului României nr. 18/2007, Ordonanța de urgență a Guvernului României nr. 27/2008 aprobată prin Legea 168/2008) și Ordonanța de urgență a Guvernului României nr. 7/2011;

2.1.3. H.G. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare;

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

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

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

2.2. Regulamentul Local de Urbanism preia soluțiile urbanistice de baza din PUG aprobat și operează anumite modificări și completări in concordanță cu cerințele actelor normative și legislative aparute ulterior elaborării documentatiei initiale.

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

3.1. R.L.U. aferent PUG aprobat, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan (trupurile de baza al satelor comunei MOGOSANI), cât și în trupurile cuprinse în intravilan, dar izolate, situate pe teritoriul administrativ al comunei.

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

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

3.1.1. Trupul de baza al satului MOGOSANI - resedință de comună constituit din două unități teritoriale de referință (U.T.R.);

3.1.2. Trupul de baza al satelor MERII, COJOCARU, CHIRCA, ZAVOIU constituit din șapte unități teritoriale de referință (U.T.R.);

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

3.2. Teritoriul intravilan al satelor comunei MOGOSANI, aprobat conform legii și figurat în planșele de « Reglementări Urbanistice – Zonificare » și documentației RLU aferent refacerii PUG pentru comuna MOGOSANI va fi marcat pe teren prin borne potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, prin grija administrației publice locale.

3.3. Zonificarea funcțională a satelor comunei MOGOSANI studiate în cadrul refacerii PUG s-a stabilit în funcție de categoriile de activități pe care le cuprind localitățile, de tradiție și de nevoile sale de dezvoltare.

Zonificarea funcțională din planșe-reglementări este conformă cu prevederile **art.14** din RGU și cu prevederile Ordinului MLPAT 13/N/10.03.1999.

Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională.

3.4. Teritoriul intravilan al satelor MOGOSANI - resedință de comună și MERII, COJOCARU, CHIRCA, ZAVOIU - sate componente s-a împărțit în 10 (zece) unități teritoriale de referință, ținând seama de :

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

II. Funcțiunea predominantă a zonei și compatibilitatea celorlalte funcțiuni asociate cu amplasament în aceeași zonă ;

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

Unitatea Teritorială de Referință (UTR) este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă a teritoriului localității delimitată, de regulă, de elemente naturale, având o funcțiune predominantă, caracteristici morfologice unitare și ridică probleme specifice de gestiune urbană.

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

Regulamentul conține totodată recomandări privind vocația unor terenuri limitrofe teritoriului administrativ, importante pentru existența actuală și pentru dezvoltarea corelată cu comunele înconjurătoare.

Este necesar ca aceste recomandări să fie luate în considerare și confirmate prin Planurile de Amenajare Teritorială ale Aglomerației Urbane și Zonei Metropolitane și prin Planurile Urbanistice Generale reactualizate ale respectivelor comune.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.1. Autorizarea oricarui tip de interventie la o constructie declarată monument istoric si înscrisă pe lista monumentelor istorice aprobată (ANEXA 1 la RLU), de la **art.4.7.a.** se face dupa obtinerea avizului CNMI si a Directiei Monumentelor Istorice din Ministerul Culturii, pe baza referatelor întocmite de Inspectoratul Județean pentru Cultură Dimbovita și a documentațiilor de descărcare de sarcină istorică și/sau arheologică, în situatia în care se identifică situri arheologice cu ocazia executării lucrurilor.

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

4.5.3. Autorizarea oricărei construcții si amenajări în zona de protecție a monumentului (rază de 200 m masurată în plan, de la limita parcelei delimitată topografic a monumentului), până la elaborarea si aprobarea studiilor specifice (PUZ cu regulament aferent avizat și aprobat) se va face cu avizul Directiei Monumentelor Istorice prin intermediul Inspectoratului

Județean pentru Cultură și a Oficiului Județean pentru Patrimoniul Cultural Dimbovita (ex - O.J.P.C.N.).

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

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

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

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

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

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

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

Utilizări permise :

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

Utilizări permise cu condiții :

Orice fel de construcții și amenajări cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor, pe terenuri macroporice, cu pânza freatică agresivă, neprecizate la **art.10** din RGU.

Se admit de asemenea construcții pe terenurile menționate în **art. 10**, alin.2 din RGU, cu condiția **eliminării factorilor naturali de risc** prin lucrări specifice (exploatarea corectă a scurgerii apelor pluviale, consolidări ale terenului, lucrări pentru combaterea eroziunii malurilor paraurilor și torenților adiacente), pentru combaterea tasărilor inegale provocate de trepidatii la trecerea vehiculelor grele), aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului, Inspectoratul Județean pentru Situații de Urgență, administratorii drumurilor și alte organisme interesate, după caz.

Utilizări interzise :

Construcții și amenajări în zonele expuse la riscuri naturale menționate la alin 2. **art 10** din RGU, precum și în alte zone în care nu sunt posibile, sau nu sunt admise, de către autoritățile competente în protecția mediului, lucrările de eliminare a factorilor de risc pentru construcții.

5.3. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile situate în zone expuse la riscuri tehnologice (antropice), precum și a celor situate în **zone de servitute** pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică (linia electrică de înaltă tensiune care traversează zona de locuit a satelor), gaze naturale (în viitor), apă, canalizare, a căilor de

comunicație rutieră și a altor lucrări de infrastructură, se realizează în condițiile respectării prevederilor **art. 11** din RGU.

Utilizari permise :

În zonele expuse la riscuri tehnologice și în zonele de servitute a echipamentelor tehnico-edilitare, evidențiate în planșele 2.1-2.2.-“Reglementari Urbanistice-Zonificare” din PUG 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.).

Utilizari permise cu condiții :

Toate tipurile de construcții cu condiția respectării servitutilor 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 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

Se vor respecta următoarele distanțe minime de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică (pentru evitarea riscurilor antropice):

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

TENSIUNEA MAXIMALĂ A LINIEI (KV)	1 - 20 KV	25 - 110 KV	220 KV	400 KV
Zona de locuit și industrie	7	7	8	8
Căi ferate neelectrificate	7.5	7.5	8,5	9,5
Drumuri naționale	7	7	8	9
Râuri, lacuri, canale	6	6	7	8
Clădiri locuite :				
- față de orice parte a ei		4	5	7
- față de antene		3	4	5
Clădiri nelocuite		3	4	6

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

TENSIUNEA MAXIMALĂ A LINIEI (KV)	1 - 20 KV	25 - 110 KV	220 KV	400 KV
Clădiri locuite	3	4	75	75
Clădiri nelocuite	3	3	75	75
Taluzuri, canale, lacuri, pârauri	înălțimea celui mai înalt stâlp			
Alte linii paralele în culoare înguste	2,5	4 - 5	10	15
Poduri în interiorul localităților	3	4	5	6
Traversare drum județean DJ ^x	7	7	10	10
Traversare drum comunal DC ^x	5	5	7	7
Telecomunicații în cablu (zone locuite)	25	50	5	-

^x - până la talpa bombamentului sau marginea exterioară a santului

c. Zona de protecție a infrastructurii rurale pe lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale rutiere situată de o parte și de alta a unei autostrăzi ;

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

Utilizări interzise :

Toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin alte norme, decât cele sanitare, în zonele cu servitute instituite pentru lucrările cu caracter de utilitate publică generatoare de riscuri tehnologice (vecinătatea de depozite de combustibil și materiale explozive, linii electrice etc.)

5.4. 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..**

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

privata a persoanelor fizice sau juridice, cu schimbarea functiunii, a serviciilor si afectarea valorii terenurilor, si necesită expropriu sau instituirea unor servituti de utilitate publică.

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

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

- Platforme sau locuri pentru depozitarea gunoierului de grajd, in functie de marimea unitatilor zootehnice deservite : distanta minima de protectie : 500 m ;
- Statie de epurare a apelor uzate menajere: distanta minima de protectie: 300 m
- Cimitire : distanta minima de protectie pana la zona de locuit : minimum 50 m ;
- Autobaza aferenta serviciilor de salubritate : 200 m ;
- Târg de vite : 50 m ;
- Deseurile zootehnice, rezultate din amenajari în gospodării particulare (art.16 din O.MS. 536/1997), care nu se asimileaza cu fermele zootehnice, se colecteaza si se neutralizează prin compostare în instalatii care nu polueaza mediul si nu produc disconfort, amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuintelor ;

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

Utilizari permise :

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

Utilizari permise cu conditii :

Constructiile cu durata limitata de existenta (provizorii).

Utilizari interzise :

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

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

In conformitate cu competentele legale, autoritatile administratiei publice locale sunt obligate sa asigure corelarea dezvoltarii localitatilor (cu precădere a zonelor cuprinse în intravilan) cu programele de dezvoltare a echipării edilitare, conditionate de posibilitatile financiare de executare a acestora.

Extinderea retelelor edilitare existente sau a capacitatii acestora, care nu poate fi finantata din bugetele locale, se va putea realiza prin finantarea totala sau partiala a acestor lucrari de catre investitorii interesati.

In cazul unor investitii ce pot antrena dupa sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitara, pe care autoritatile publice locale sau investitorul nu le pot acoperi din bugetele lor, iar lucrarile nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat sau din alte surse atrase (resurse financiare bancare sau fonduri de dezvoltare europene), **autorizarea executarii constructiei nu se va face decât după asigurarea finantarii, în conditiile avizelor obtinute anterior.**

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Reguli de amplasare fata de drumurile publice

6.1.1. 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, coform **Ordinelor nr.45/1998 si nr.50/1998** ale Ministerului Transporturilor si **Ordonanta nr. 43/1997** privind regimul juridic al drumurilor.

6.1.2. Lucrarile si constructiile care prezinta riscuri in realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrica si alte instalatii de acest gen) se vor putea realiza numai cu respectarea tuturor conditiilor tehnice de siguranta astfel încât sa

nu afecteze securitatea circulației pe drumurile publice din vecinătate și să permită intervenția în caz de avarie, fără blocarea sau întreruperea traficului.

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

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

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

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

6.1.4. La proiectarea, executia și interventiile asupra strazilor din localitățile comunei MOGOSANI, se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărare, de conservarea și protecția mediului înconjurător, de planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă a treia.

6.1.5. Amenajarea intersecțiilor la același nivel între două sau mai multe străzi în localitățile comunei MOGOSANI se va face cu asigurarea priorității pentru circulația care se desfășoară pe strada de categorie superioară, cf. **art. 3.17** Ordinul nr.50/1998 al Min. Transp.

a. Asigurarea terenurilor pentru amenajarea corectă a intersecțiilor, apreciate ca priorități de intervenție în modernizarea strazilor :

b. Pentru realizarea corectă a intersecțiilor rutiere, se interzice temporar autorizarea de construcții și amenajări în zonele învecinate pe o **distanță de cel puțin 50,0 m**, până la elaborarea și aprobarea PUZ sau PUD; este obligatorie obținerea avizelor de la administratorii drumurilor publice și de la Poliția Rutieră Dimbovita, conform **art. 18 din RGU**.

6.1.6. Funcțiile și caracteristicile strazilor din satele comunei MOGOSANI sunt în conformitate cu Ordinul nr.50/1998 al Ministerului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localităților rurale, următoarele :

a.străzi principale (cu două benzi de circulație pentru trafic în dublu sens);

- DJ 401 A - drum județean
- DC 71 DC 73, DC74 - drumuri comunale
- străzi principale - legături rutiere ale zonelor de locuit și funcțiuni complementare cu drumurile principale;

b. străzi secundare - restul strazilor, cu o singură bandă de circulație pentru trafic de intensitate redusă și sarcini mici (drum local), dacă administrația locală nu a hotărât altfel;

6.1.7. Profilul transversal al străzilor se stabilește în funcție de clasa tehnică, de categoria funcțională și de elementele prevăzute în ANEXA la Ordinul nr. 50/1998 al Ministerului Transporturilor și în ANEXA nr.1 la Ordinul nr.45/1998 al MT, în situația în care autorizarea construirii se face direct ; în situațiile zonelor pentru care s-au instituit interdicții temporare de construire până la aprobarea PUZ cu regulament aferent, profilele transversale ale strazilor noi și propuse spre modernizare se stabilesc prin acea documentație de urbanism

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

a. Latimea platformei și a părții carosabile, în funcție de clasa tehnică, de categoria funcțională și de elementele geometrice cuprinse în legislația specifică, pentru strazile situate în satele comunei MOGOSANI vor fi :

- **DJ 401 A – drum județean principal:** latimea minimă a platformei 9,00 m ; lățimea părții carosabile de minimum 7,00 m cu benzi de încadrare de minimum 0,50 m ; acostament 0,75 ; sant 1,00 m ; trotuar minimum 1,50 m ; în conformitate cu Ordinul nr. 50 /1998 al

Ministerului Transporturilor îmbunătățirea elementelor geometrice ale străzii se poate efectua prin corectări sau retrageri de garduri, fără demolări de clădiri, asigurând existența trotuarului ;

- **DC 71, DC 73, DC 74 , alte drumuri comunale principale** se vor proiecta sau corecta în conformitate cu STAS 10.144/1-90, Capitolul 3, cu lățimea carosabilului de 7,00 m. , acostamente de 1,00 m., santuri de 1,50 m., spatiu verde de 1,00 p=m. si trotuare de 1,50 m. Functie de zona drumului care este la dispozitie, carosabilul poate cobora la valoarea de 5,50 m. iar restul elementelor pot fi micșorate sau chiar eliminate.
- **drumuri secundare** (de deservire locala) : zona străzilor are 9, 00 m ; lățimea părții carosabile minimum 3,50 m ; acostament 0,75 m ; sant 1,00 m ; trotuar 1,00 m ;

6.2. Retrageri minime obligatorii față de străzile principale

6.2.1. Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor principale

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

- a. **Pe aliniament**, în cazul când frontul construit existent se confunda cu linia de demarcație a proprietăților către strada ;
- b. **Retras de la aliniament** , în următoarele cazuri :
 - înscrierea în regimul de aliniere existent ;
 - lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei), conform PUZ aprobat ;
 - obținerea unor distanțe de protecție în cazul drumurilor naționale și județene (retragere de la aliniament cu cel puțin 3,00 m pentru realizarea grădinilor de fatadă) ;
 - facilitarea creerii unor piețe sau degajamente în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă ; amenajările și amplasarea construcțiilor de interes public se fac în urma PUZ cu Regulament aferent, aprobat conform legii ; se recomandă o retragere minimă de 5,0 m. de la aliniament pentru instituțiile și serviciile publice aglomerate amplasate la și DJ.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Reguli generale cu privire la asigurarea acceselor carosabile

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

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

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

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

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

- **destinația, structura funcțională și capacitatea construcției** , corespunzător condițiilor de amplasament ;
- **accesele dimensionate ca număr și capacitate în funcție de caracteristicile construcției** proiectate și ale altor clădiri existente deservite în totalitate sau parțial, precum și de componenta și caracterul traficului de pe drumurile publice ;
- **accesele directe la rețeaua majoră de circulație din localitate sau din teritoriu** : strada de categoria III, IV și V cu circulație continuă și / sau discontinuă

- **conditiile de fluentă, securitate, confort și buna desfășurare a circulației** pentru toți participanții la trafic (trafic ușor, greu, tehnologic, pietonal, biciclisti, etc.) ;

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

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

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

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

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

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

- **Utilizări permise**

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

- **Utilizări admise cu condiții**

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

- **Utilizări interzise**

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

7.2. Reguli generale cu privire la asigurarea acceselor pietonale

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

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

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

- **Utilizări permise**

Construcții și amenajări la care se asigură accese pietonale, precum și construcții de accese și cai pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

- **Utilizări admise cu condiții**

Accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servitute de utilitate publică :
- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere) ;

- accese pietonale admise prin reglementari orare, de flux sau in functie de alte conditii, in conformitate cu Hotararea Consiliului Local al comunei MOGOSANI ;

- **Utilizari interzise**

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

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

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

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

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

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

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

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

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

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

- realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului, precum si prevederile Codului Civil (art.610) ;

- in momentul realizarii rețelei centralizate publice a localitatii, beneficiarul constructiei, indiferent de destinatia acesteia, se obliga sa o racordeze la noua retea, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local al comunei MOGOSANI ;

8.2. Realizarea de rețele edilitare

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

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

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

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

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

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

8.3. Condiții de amplasare a lucrărilor edilitare și a stâlpilor pentru instalații.

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

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

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

- **instalațiile necesare funcționării drumurilor** : canalizare pluvială și drenajele, iluminatul public, semnalizările luminoase rutiere, stâlpi pentru telecomunicații ;

- **instalațiile edilitare necesare funcționării**: ansamblurilor de construcții de locuințe și dotări social-culturale, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, guri de scurgere

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

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

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

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

a.3. Traversările instalațiilor subterane prin cabluri sau conducte de gaze , se execută la adâncimea minimă de **1,20m** sub cota axului drumului și la **0,50m** sub cota de fund a șanțului.

a.4. Este interzisă montarea conductelor de distribuție :

- în canale de orice fel, care comunică direct cu clădiri ;
- sub orice fel de construcții sau pe terenuri destinate construcțiilor ;

a.5 Administratorul drumului este obligat să-i instinteze pe detinatorii de instalații în legătura cu lucrările prevăzute, după cum urmează :

- cu cel puțin **12 luni înainte** de începerea lucrărilor a căror execuție **impune mutarea ori modificarea** , pentru construcții cu caracter definitiv ;
- cu cel puțin **3 luni înainte** de începerea lucrărilor la drum pentru construcții provizorii;

8.3.2. Condiții de amplasare a stâlpilor pentru instalații în zona străzilor

a. Amplasarea instalațiilor în zona drumurilor trebuie să respecte prevederile stabilite de regimul juridic al drumurilor (Legea nr. 43 / 1997, republicată în 1998, **anexa nr. 1** care cuprinde limitele zonelor drumurilor - definirea zonelor de siguranță și de protecție)

a.1. Traversările aeriene ale cablurilor , trebuie să asigure o înălțime liberă de trecere de **minimum 6,0 m**, deasupra punctului cel mai înalt al platformei drumului. În cazul cablurilor electrice, înălțimea se mărește cu spațiul de siguranță împotriva **electrocutării**.

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

8.4. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

8.4.1. Instalațiile și rețelele publice sunt, după caz, în proprietatea statului sau a unităților administrativ teritoriale.

8.4.2. Lucrările de racordare și bransare la rețelele edilitare publice (apa, canalizare, gaze, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice.

8.4.3. Lucrările de extindere sau de marire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime , după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local al comunei.

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

8.4.4. Fac excepție de la prevederile alin (1) al art. 25 din HG 525 rețelele edilitare și drumurile situate pe parcelele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele și drumurile publice și până la bransamentele și racordurile la clădirile situate pe parcelele respective.

Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitori privați interesați, iar autoritatea locală stabilește că nu se justifică utilizarea publică menționată

8.5. Zone de protecție a lucrărilor edilitare pe baza normelor sanitare

Se instituie protecții pe baza normelor sanitare la următoarele obiective edilitare :

8.5.1. Sisteme de alimentare cu apă în sistem centralizat (captare, înmagazinare, transport și distribuție) , cf. HG.101 / 1997 :

- Front captare (puturi) : raza de protecție sanitară cu regim de restricție de **50 m în amonte și 20 m în aval** de captare , pe direcția de curgere a curentului de apă subteran și cu direcția de siroire a apelor meteorice , cf. **art. 13** din HG 101/1997 "Norme speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară" ;

- Conducte de aducțiune: **zona de protecție 30m** față de orice sursă de contaminare;

- La intersecția conductelor de aducțiune cu canalele de apă uzată sau meteorică , conducta de apă se va amplasa deasupra celei de apă uzată și / sau meteorică , asigurându-se o distanță între ele de **minimum 0,40 m** pe verticală ;

- Distanța pe orizontală dintre conducta de aducțiune și orice conducta de canalizare cu traseu paralel va fi de **minimum 3,0 m**

- Rețele de distribuție **3,0 m** ;

- Rezervoare de înmagazinare apă , îngropate : raza de protecție sanitară : **20 m** de la zidurile exterioare , cf. **art. 31** din HG 101/1997 ;

- Stație meteorologică (dacă este cazul), raza de protecție **30 m** cf. HG nr 101/1997;

- Terenurile agricole cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție vor fi exploatate în condițiile cuprinse în HG nr. 101/1997 ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Stații de epurare a apelor reziduale menajere** : 300 m raza de protecție sanitară conform **art. 11** din Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536 / 1997, aceste zone de protecție sanitară se pot micșora, în urma Studiilor de Impact și Autorizațiilor de Mediu care contin

programe de conformare conform Legii mediului si Ordinului nr. 125/1996 al Ministerului Mediului și Gospodăririi Apelor ;

- **Colectarea si indepartarea reziduurilor lichide**

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

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

9. REGULI PRIVIND FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

9.1. Actele vizând orice forma de împărțire a unei parcele situate in intravilan (deci destinata construirii), nu vor putea fi inregistrate si legalizate conform legii (la cadastru, administratia financiara, notar public) decât însoțite de Certificatul de Urbanism emis de autoritatea publică locală competentă.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau a creerii de spatii verzi, în functie de destinatia si capacitatea constructiei, cf. **art. 34 din RGU** si Anexei nr. 6 la RGU și în conformitate cu prevederile art. 71 al Ordonantei de Urgenta nr. 195/2005 privind protectia mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006.

10.1.1. In vecinatatea monumentelor istorice, in zonele de protectie ale acestora si in **zonele protejate istoric**, stabilite la **art. 4.7**, realizarea de spatii verzi si plantate se va face

cu asigurarea vizibilitatii si punerii in valoare a obiectelor protejate. Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol monumentul sub aspectul stabilitatii.

10.1.2. La constructiile administrative si financiar-bancare conformarea si mărimea spatiilor verzi și a plantatiilor vor fi aprobate prin planuri urbanistice ulterioare (PUZ / PUD).

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

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

10.1.5. Conditii de amplasare a pomilor in zona strazilor

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.2. Reguli cu privire la imprejmuiri

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

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

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

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

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

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

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

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

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

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

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

REGLEMENTARI - ZONIFICARE FUNCTIONALA

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

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

12. CONTINUTUL REGULAMENTULUI

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

CAP. 1 - GENERALITATI

CAP. 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA

CAP. 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

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

CAP. 1 GENERALITATI

12.1.0. Zona centrala este o categorie urbanistica protejată functional (pe criteriul functiunii, in sensul că aici construirea se face mai ingrijit si in consecinta restrictiile sunt mai

severe decat in alte zone ale localitatii) si reprezinta teritoriul unde se concentreaza functiunile cu caracter de centralitate, institutii si servicii publice de interes general (primarie, gradinita, scoala, camin cultural, oficiu postal, centrala telefonica, complex comercial), utile intregii comune, alaturi de alte functiuni complementare si/sau compatibile.

Nucleul central exista in satul MOGOSANI, avand centrul de greutate in intersectia DJ 401 A cu drumul DC 71, si se compune din primărie, politie, dispensar, gradiniță, cămin cultural si spatii comerciale.

Amplasamentul său este in centrul de greutate al satului resedinta de comună; cu toate acestea s-a propus rezervarea unor terenuri care sa permita completarea dotarilor din zona centrala cu alte obiective de utilitate publica.

Nuclee centrale relativ bine inchegate se gasesc si in satele COJOCARU, si ZAVOIU ; ele este de interes teritorial local, deoarece deservesc sate si zone situate la distanta mare fata de satul de resedinta, si o populatie mai puțin numeroasă.

Dezvoltarea lor ulterioara este de presupus, data fiind traditia locala, vor stimula constructia de noi locuinte si dotari.

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

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

- subzona rezidentiala - locuinte si functiuni complementare locuirii ;

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

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

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

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

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

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

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

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

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

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

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

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

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

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

12.1.6. Interdictii temporare de construire :

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

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

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

12.1.6.5. Echiparea tehnico-edilitara majora, precum și instalatiile aferente institutiilor si

serviciilor de interes general va urma acelasi regim ca si in cazul autorizarii constructiilor si amenajarilor de interes particular, respectiv va fi precedata de PUZ cu regulament aferent, aprobat conform legii.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si **normelor de protectie contra incendiilor, (asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri)**, a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau dictate de necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor.

Intre fatadele cu ferestre ale constructiilor situate pe aceeasi parcela va fi o distanta egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de **3,0 m.**

Distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății, îngrădită sau nu, **este de 2,00 m**, dacă printr-o documentație de urbanism (PUZ și/sau PUD), nu se stabilește altfel.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

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

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

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

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

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

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

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

terenul disponibil si de configuratia tesutului urban specific zonei, constructiile de locuinte vor putea fi amplasate pe teren, in regim inchis (insiruite), izolate sau cuplate.

Noile parcele, pentru constructii vor avea suprafata **minima 150,0 mp.** si front la strada de minimum **8,0 m.** pentru constructii insiruite si suprafata minima de **200,0 mp. pentru constructiile cuplate sau izolate (patru fatade)**

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

In zonele cu parcelari existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevazute in prezentul regulament, autorizarea executarii constructiilor noi se va face cu respectarea normelor de igiena si de protectie impotriva incendiilor. Astfel, frontul la strada va fi de **minimum 8,0 m.** in cazul locuintelor insiruite (cu doua calcane laterale) si de **minimum 12 m** in cazul locuintelor cuplate (un calcan lateral, o fatada laterala) si in cazul locuintelor izolate (patru fatade).

Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii si/sau unor constructii cu alte destinatii decat locuinta (instituti publice de interes general) se recomanda intocmirea altor documentatii de urbanism (PUZ si Regulament aferent aprobat conform legii sau PUD), in functie de complexitatea functionala a acestora.

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

Regimul de inaltime a noilor constructii (P, P+1, P+2) va respecta, in principiu inaltimea medie a cladirilor invecinate si caracterul zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de 2 niveluri cladirile invecinate (amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii).

In cazuri speciale (inaltime peste 10,0m), inaltimea constructiilor se stabileste prin PUZ sau PUD, pe baza analizei situatiilor distincte, in corelare cu parametri care definesc conditiile concrete de construibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent, respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistica, asigurarea functionalitatii constructiilor in concordanta cu destinatia lor, asigurarea compatibilitatii functionale cu functiunea dominanta a zonei in care sunt amplasate, analiza impactului asupra sistemelor de circulatie si stationare, asupra capacitatii retelelor edilitare din zona, respectarea cerintelor tehnice de securitate, stabilitate si siguranta in exploatare pentru constructia respectivă si pentru constructiile invecinate).

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

Aspectul exterior al constructiilor apartine spatiului public.

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

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

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

Procentul maxim de ocupare a terenului este un instrument urbanistic important. El este utilizat in planificarea localitatilor pentru limitarea ocuparii excesive cu constructii a terenurilor si realizarea de spatii plantate.

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

Procentul de ocupare a terenului (POT) in zonele cu constructii noi va fi :

- maxim **45 %** in zonele predominant rezidentiale (locuinte cu dotari aferente : strada principala care se suprapune cu traseul drumurilor nationale si judetene, daca PUZ nu stabileste alfel;

- maxim **45 %** pe terenurile cu destinatia exclusiv **IS** ;

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

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

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

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

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

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcelele din zona centrala se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea.

Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera - in mod special drumurile nationale si judetene si trotuare) pentru parcare; in zona centrala a satului MOGOSANI si in celelalte nuclee centrale, nu sunt amenajate locuri pentru parcare in afara spatiului carosabil al strazii.

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

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

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

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

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

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

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

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

12.1.21.1. Imprejmuirile la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile privind amplasarea si conformarea lor putand fi stabilita prin regulamente ale Administratiei publice locale.

Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorita calitatii de participare la crearea peisajului rural, alaturi de constructiile pe care le protejaza, sau a caror parcela o delimiteaza.

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

Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

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

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

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

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

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

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

CAP. 1 GENERALITATI

12.2.1. Zone si subzone functionale :

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

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

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

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

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

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

12.2.4. Utilizarile permise pe parcele si in cladiri :

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

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

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

12.2.4.4. Echipamente pentru igiena, salubritate ;

12.2.4.5. Constructii aferente lucrarilor edilitare ;

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

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

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

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

12.2.5.2. In zona de protectie a monumentelor istorice izolate sunt necesare avize sau acorduri in conditiile specificate in **art. 4.7.** (toate tipurile de constructii compatibile cu specificul zonei in care sunt amplasate, cu conditia respectarii prescriptiilor din avizele institutiilor centrale specializate si a serviciilor publice descentralizate ale Ministerului Culturii si ale Ministerului Dezvoltarii Regionale si administratiei publice .

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

12.2.6. Interdictii temporare de construire :

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

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

12.2.7. Interdictii permanente de construire :

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

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

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

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

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

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

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

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

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

Toate constructiile si amenajarile vor fi astfel amplasate incat sa nu afecteze buna desfasurare a circulatiei rutiere si pietonale pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

Accesele carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normativelor si standardelor tehnice specifice.

Se recomanda retragerea cu 5,0 m de la aliniament in cazul institutiilor si serviciilor publice noi, cu volume reprezentative (in special in frontul drumului national si a celor judetene), daca alte lucrari de urbanism ulterioare RLU si aprobate conform legii nu prevad altfel.

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

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

Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile **art. 23** din RGU, este necesara elaborarea unui PUZ (eventual si de un PUD), in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent si definirea atitudinii intr-un context de legalitate.

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

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

Intre fatadele cu ferestre ale constructiilor situate pe aceeasi parcela se recomanda o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de **3,0m** pentru asigurarea respectarii normelor de insorire si de prevenire a incendiilor.

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Pentru a fi construabila, o parcela trebuie sa aiba acces la un drum public sau privat, direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor carosabile, conform destinatiei, structurii functionale si capacitatii constructiei, trebuie sa corespunda **anexei nr.4** din RGU (pct. 4.1. - 4.10.).

Caracteristicile acceselor carosabile vor fi adaptate naturii si importanței funcțiunii pe care o servesc, in consecinta ele se amenajeaza astfel incat sa impiedice cel mai mic risc posibil. Accesele trebuie indepartate cat mai mult de intersectii si numarul lor sa fie cat mai mic

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 reduasa.

Se va respecta Ordinul nr. 47/1998 al Ministerului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale si **art. 8.3.2. si 10.1.6.**

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

Pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute accese pentru pietoni, concepute si realizate corespunzator caracteristicilor acestor constructii. Caile pietonale, dispuse si alcatuite structural, in functie de caracterul functional, si conditiile locale, sunt de mai multe categorii si anume : trotuare pentru circulatie curenta, alei pietonale cu trasee independente de circulatia carosabila, strazi pietonale, piete pietonale.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de posibilitatile de racordare de noi consumatori la retelele tehnico-edilitare existente, conform legii (vezi **art. 8.1.** din RLU).

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

In urma examinarii posibilitatilor de marire a capacitatii retelelor edilitare existente, precum si a oportunitatii extinderii acestora in unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce au fost inglobate ulterior in intravilan, autoritatile publice locale pot decide, potrivit atributiunilor legale ce le revin, modul in care vor fi realizate noile lucrari.

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

12.2.15.2. In vederea realizarii lucrarilor respective este necesara fundamentarea, in cadrul documentatiilor de specialitate, a anumitor masuri privind interzicerea constructiilor noi si stabilirea servitutilor, pentru acele portiuni din terenurile proprietate privata unde urmeaza sa se realizeze echipamentele aferente, precum si retelele tehnico-edilitare, in cazurile in care din studiile de fezabilitate aprobate rezulta imposibilitatea rezolvarii acestora numai pe teren apartinand domeniului public.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**12.2.20. Parcaje :** conform **art. 33** și **anexa nr. 5** din RGU.

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

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

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

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

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

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

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

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

Valorile prevazute in **Anexa nr. 6** din RGU, privind suprafata spatiilor verzi, sunt considerate minimale si orientative ; in cazul situatiilor in care autorizarea construirii se va face dupa elaborarea si aprobarea PUZ si/sau PUD elaborat si aprobat conform legii, se vor respecta conditiile impuse prin aceste documentatii.

Conditiiile minimale impuse prin **anexa nr. 6** la RGU sunt valabile la autorizarea directa a constructiilor ; la autorizarea in urma PUZ / PUD aprobat , se respecta aceste documentatii.

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

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor, se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUZ, PUD), sau in cadrul PAC. Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor (**art. 11.2.23**).

12.2.22.1.Prezentul Regulament Local de Urbanism face urmatoarele recomandari de realizare a imprejmuirilor la institutii si servicii publice :

- Imprejmuirile spre aliniament vor fi de preferinta transparente ;
- Imprejmuirile laterale sau posterioare vor fi si opace. Inaltimea minima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 2 m ;
- In zona de protectie a monumentelor, imprejmuirile se autorizeaza cu avizul organismelor teritoriale competente ;
- Se recomanda ca imprejmuirile cu caracter temporar sa fie realizate din materiale rezistente si bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale, sa fie vopsite in culori distincte de ale mediului ambiant ;
- Toate tipurile de imprejmuiri pot purta panouri de reclama, in conditiile legii.

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

CAP. 1 GENERALITATI

12.3.1. Zone si subzone functionale :

L - Zona rezidentiala de tip rural cu cladiri Parter, P+1, P+2 , cu subzonele:

- exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare)
- predominant rezidentiala (locuinte si functiuni compatibile), valabila in zona centrala a satului MOGOSANI si care a fost tratata la **ZC** si in zonele centrale secundare (in care suprafata aferenta serviciilor de interes public reprezinta 50 % din SD a fiecărei cladiri) ;

12.3.2.Functiuni dominante: **L** - locuire pe parcele (locuinte individuale P, P+1, P + 2), pe terenuri libere posibil de reparcelat, sau prin inlocuirea fondului existent construit ;

12.3.3.Functiuni complementare si compatibile admise :

pe aceeasi parcela - **IS, SP, TE, CCr** ;

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

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

12.3.4 Utilizarile permise ale terenurilor si cladirilor :

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

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

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

a. Functiunile complementare locuirii la nivelul zonei locuintelor sunt urmatoarele

- servicii publice pentru deservirea zilnica si ocazionala a populatiei :(invatamant primar si gimnazial, servicii de sanatate, comert, cultura , distractii etc.) ;
- spatii verzi, pentru joaca si agrement (recreere) ;
- strazi si alei carosabile, alei pietonale, parcaje si garaje (circulatie si stationare auto), pentru activitati cu caracter public ;

- alimentare cu apa (in sistem centralizat) ;
- alimentare cu energie electrica ; telecomunicatii ;
- evacuarea apelor uzate (canalizarea) in sistem centralizat sau individual ;
- salubritate si igiena urbana ;

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

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

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

- depozitarea accesoriilor necesare exploatarei terenurilor , cresterii animalelor si a produselor agricole proprii (depozite pentru fructe) ;

- adaposturi pentru animalele proprii gospodariei ;
- parcaje si / sau garaje pentru nevoi proprii ale gospodariei ;

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

- parcare si / sau garare (pana la maximum 5 autoturisme / parcela);
- depozitare de marfuri (en gros) ;
- comert en - detail ;
- servicii ;

- activitati profesionale liberale, in conformitate cu actele normative in vigoare, inclusiv a celor emise de catre CLCM ;

- activitati de mica industrie , nepoluante si cu volum mic de trafic ;

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

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

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

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

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

• **Pentru a fi construibila, o parcela noua (zona neconstruită) trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii :**

a) pentru parcelarile noi, suprafete de **minim 150 mp** si front la strada de :

- **minimum 8,0 m** in cazul locuintelor insiruite (doua calcane laterale);
- **minimum 9,0 m** in cazul locuintelor cuplate (un calcan lateral, o fatada laterala)

b) pentru parcelarile noi, suprafete de **minimum 200 mp** si front la strada de **minimum 12,0 m** , in cazul locuintelor izolate.

c) in cazul parcelelor de colt, situate la intersectia a doua strazi, latime minima a frontului la strada principala trebuie sa fie de **12,0 m** (in cazul locuintelor cuplate, cu un calcan), respectiv **15,0 m** (in cazul locuintelor cuplate cu patru fatade).

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

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

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

12.3.5. Utilizari permise cu conditii :

12.3.5.1. In zona de protectie a monumentelor istorice incluse pe Lista aprobata de CNMASI in 1991 sunt necesare avize sau acorduri in conditiile specificate la **art. 4.7**.

12.3.5.2. In zonele expuse la riscuri naturale previzibile (eroziuni ale malurilor pâraurilor) - cf. **art. 5.1**, cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 si a normelor si

prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor.

12.3.5.3. Se admite construirea pe terenurile mentionate in **art. 10**, alin.2 din RGU, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (consolidari ale terenului, lucrari hidrotehnice pentru apararea malurilor si micșorarea proceselor de eroziune etc.) aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, apararea civila sau alte organisme.

12.3.5.4. In zona de protectie a drumurilor publice, a echipamentelor tehnico-edilitare, in zona de protectie pe baza normelor sanitare, in zonele de protectie instituite pe baza altor norme, in zona de protectie a malurilor si albiilor minore ale cursurilor de apa, precum si a lucrarilor hidrotehnice - in conditiile obtinerii avizelor prevazute de legislatia in vigoare, de la organismele teritoriale interesate (Agentia de Mediu, Directia Urbanism-Consiliul Judetean pentru drumurile judetene, institutiile care gestioneaza echipamentele edilitare etc.

12.3.5.5. In zonele in care terenul este foarte accidentat si/sau prezinta riscul eroziunilor si inundatiilor si necesita lucrari speciale premergatoare autorizarii construirii, eventual elaborarea de PUZ cu regulament aferent elaborat si aprobat conform legii, se impune obtinerea avizului geotehnic, aviz de mediu si de la Inspectoratul de Protectie Civila.

12.3.5.6. In zonele acoperite cu fond forestier si cuprinse in intravilan, cu conditia obtinerii avizelor de la institutia care gestioneaza fondul forestier (DIRECTIA SILVICA).

12.3.6. Interdictii temporare de construire :

Sunt valabile pana la elaborarea si aprobarea PUZ cu regulament aferent, conform legii, pentru urmatoarele situatii :

a. Pe toate parcelele situate in zona de protectie a monumentelor istorice, listate deja si pentru cele care se vor introduce (posibil) pe o lista ulterioara momentului intocmirii prezentului regulament, pana la intocmirea PUZ/PUD.

b. Pe toate parcelele pentru care s-a indicat explicit interdictie temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism ulterioare RLU; vezi plansa - "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE "; pentru toate parcelele agricole rezervate unor dezvoltari viitoare a locuintelor si functiunilor complementare.

c. Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare datorita terenului natural accidentat (eroziunea albiilor majore) si sunt necesare studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament aprobat, PUD)

d. Pe parcelele adiacente drumurilor nationale si judetene, pentru respectarea zonei de siguranta si de protectie a drumurilor, in situatia in care nu pot fi respectate profilele transversale minime stabilite prin **art.6.1.7.**, conform H.G. nr. 36/1996 (anexa cu Delimitarea elementelor zonei drumurilor) se va elabora PUZ cu delimitarea zonei de siguranta si de protectie a drumului, conditii de aliniament si alinieri ale cladirilor, avizat si aprobat ;

12.3.7. Interdictii permanente de construire :

- Locuinte in zonele expuse la riscuri naturale previzibile (eroziuni ale malurilor apelor), precum si in zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicatie rutiera si a altor lucrari de infrastructura, cf. **art. 5.3.**

- Locuinte in zonele expuse la riscuri tehnologice previzibile (trepidatii produse in trafic de autovehiculele si utilajele de mare tonaj si viteza de deplasare ce strabat străzile principale ale comunei), precum si in zonele de servitute pentru protectia lor, cf. **art. 5.3.**

- In zonele cu grad ridicat de poluare a aerului, apei sau solului ;

- Este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii - chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului 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

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

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

Igiena si confortul urban se realizeaza atat prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural prin orientarea corecta a constructiilor conform cerintelor functionale, cat si prin evitarea amplasarii constructiilor unele in raport cu altele astfel incat sa se umbreasca.

Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se va face in conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice in vigoare. Ele vor fi orientate astfel incat, pentru cel putin jumatate din numarul incaperilor de locuit sa se respecte regula insoririi minime de 1 1/2 h la solstitiul de iarna in cazul orientarii celei mai favorabile (sud).

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

12.3.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conf. **art. 18** din RGU, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform Ordinului nr. 50 / 1998 al Ministerului Transporturilor pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale .

Toate constructiile si amenajarile vor fi astfel amplasate incat sa nu afecteze buna desfasurare a circulatiei rutiere si pietonale pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta. Accesele carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normativelor si standardelor tehnice specifice.

12.3.9.1. Amplasarea imprejmirilor (limitele de proprietate) fata de zona aferenta strazilor principale, se va face astfel incat sa nu afecteze " zona strazii ".

In conformitate cu aceleasi norme tehnice, zona strazilor principale este de minimum 11,0m, deci amplasarea imprejmirii parcelei va fi la minimum 5,50 m fata de axul drumului (exceptând situatiile in care o documentatie de urbanism ulterioara PUG, elaborata si aprobata conform legii nu maresteste aceasta distanta din nevoi functionale si configurativ spatiale - in special in zonele preponderent rezidentiale) ; regula nu se aplica drumurilor **nationale si judetene, al carui profil transversal minim este indicat la art. 6.1.7. si in concordanta cu reglementarile PUZ cu Regulament aferent, aprobat conform legii in zona centrala a resedinței MOGOSANI si în nucleul central secundar MERII, COJOCARU, CHIRCA, ZAVOIU .**

12.3.9.2. Strazile secundare vor avea zona drumului de minimum 9,0 m, deci imprejmirile vor fi amplasate la minimum 4,50 m fata de axul strazii (exceptarea este conditionata de situatiile prezentate in cazul drumului principal).

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

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

- **pe aliniament**, in cazul cand frontul construit existent se confunda cu linia de demarcatie a proprietatilor catre strada ;
- **retras de la aliniament**, in urmatoarele cazuri :
 - inscrierea in regimul de aliniere existent ;
 - largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei - retragerea minima fata de aliniament minimum 3,0 m) ;
 - respectarea distantelor de protectie la drumurile publice, conform categoriei ;
 - facilitarea crearii de pietonale sau degajamente in preajma unor constructii cu circulatie pietonala intensa - institutii publice si servicii amplasate in afara zonei centrale ;
 - obtinerea latimii minime a frontului la strada .

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

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

Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor, **(asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri la cel putin o**

fatada vitrata), a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau dictate de necesitati de conservare a specificului local.

Intre fatadele cu ferestre ale constructiilor situate pe aceeasi parcela se recomanda o distanta minima egala cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mica de **3,00 m**, pentru asigurarea respectării normelor de insorire si de prevenire a incendiilor. Distanța minimă de **3,00 m**, necesară în situația de mai sus, se majorează la **4,00 m** în cazul când o locuință se amplasează față de limita unei proprietăți existente pe care se desfășoară activități de producție sau servicii și la **6,00 m** în cazul când o locuință se amplasează față de un calcan al unei unități de producție existente pe parcela vecină.

Distanța minimă admisă de Codul Civil între fatadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății, îngrădită sau nu, este de **1,90 m**.

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

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

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

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

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

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

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

Accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență.

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

Pentru locuințele pe loturi cu acces propriu se vor asigura :

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

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

Construcțiile de pe suprafața parcelei trebuie să fie astfel amplasate încât să permită accesul autovehiculelor în curtea din spatele clădirii, în cazul în care aceasta are suprafața mai mare de 40,00 mp, la garajele și parcajele amenajate pe parcelă. Dimensiunile minime ale

spatiului liber necesar sunt **2,80 m latime** si **3,50 m inaltime** (exceptând cazurile de autovehicule cu gabarit mare, pentru care se vor prevedea spatii inalte de **4,50 m**)

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

Pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute accese pentru pietoni, concepute si realizate corespunzator caracteristicilor acestor constructii. Caile pietonale, dispuse si alcatuite structural, in functie de caracterul functional si conditiile locale, sunt de mai multe categorii si anume : trotuare pentru circulatie curenta, alei pietonale cu trasee independente de circulatia carosabila, strazi pietonale, degajamente pentru dotari.

Fiecare parcela trebuie sa aiba asigurate conditii pentru accesul persoanelor din spatiul pietonal al strazii, fie direct prin aliniamentul parcelei, fie indirect prin servitute de trecere instituita asupra unor parcele vecine.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de posibilitatile de racordare de noi consumatori la retelele tehnico-edilitare existente.

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

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

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

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

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

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

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

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

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

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

Prevederile alin. (2) si (3) ale **art. 30** din RGU fixeaza conditiile minimale (dimensiuni si suprafata) pentru realizarea parcelarii cu referire directa la functiunea de locuire. Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii si/sau unor constructii cu alte destinatii decat

locuinta se recomanda intocmirea altor documentatii de urbanism (PUZ si Regulament, eventual PUD), avand in vedere complexitatea functionala a acestor constructii.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea Regulamentului General de

Urbanism, din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori etc.

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

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

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

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

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

- Necesitatea sustinerii unui cap de perspectiva cu plantatie;
- Necesitatea evidentierii si protejarii unor exemplare dendrologice deosebite prin forma, dimensiuni, specie, mod de aclimatizare care exista pe parcela;
- Necesitatea asigurarii unui anumit tip de plantatie catre strada, intre aliniamentul parcelei si cladirea principala, sau catre incintele semipublice;
- Necesitatea realizarii unor imprejmuiri din material dendrofloricol;
- Necesitatea de a corecta prin plantatie anumite aspecte neplacute ale peisajului

12.3.27. Imprejmuiri : conform art. 35 din RGU si art.10.2. din RLU.

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

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

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

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

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

Elementele ce caracterizeaza imprejmuirile sunt : **elemente functionale** (porti de acces carosabil si pietonal, ziduri sau panouri despartitoare, etc.) si **elemente formale** (inaltime, latime, materiale de constructie sau tip de plantatii, mod de realizare - in sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare).

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor, se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUZ, PUD), sau in cadrul PAC. Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor (**art. 11.3.23**).

Prezentul RLU face recomandari de realizare a imprejmuirilor conf. **art. 11.2.27.**

12.4. I,A - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE, DEPOZITARE/ UNITĂȚI AGRICOLE**CAP.2. GENERALITATI****12.4.1. Tipurile de subzone functionale**

12.4.1.1.Unitati industriale : sectii de mecanizare, prestari servicii industriale (moara, uruitor, service, preparare nutrețuri combinate, realizare concentrate, etc.);

12.4.1.2.Unitati pentru valorificarea productiei agricole prin conservare ;

12.4.1.3.Prestari servicii private pentru lucrarile agricole;

12.4.2. Functiunea dominanta a zonei

12.4.1.1.Subzona industrială :

12.4.1.2.Subzona unitatilor agricole contine ferme agrozootehnice (inclusiv cele în conservare) si activitati pentru valorificarea productiei agricole ;

12.4.3. Functiuni complementare admise.

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

12.4.3.bis. Functiuni interzise.

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

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

c. In toate subzonele este interzisa amplasarea unor activitati poluante ;

CAP.2. UTILIZAREA FUNCTIONALA**12.4.4. Utilizari permise.**

a. Pentru terenurile si constructiile situate in zona functionala **I** si **A** sunt **I , A** si **IS** (prestari de servicii si comert pentru care s-a eliberat Autorizatia de Mediu);

b. Schimbarea tipului de activitate sau modificarea capacitatilor, se face de asemenea in urma obtinerii Autorizatiei de Mediu si a unui Studiu de Impact (in anumite cazuri).

c. Modificarea indicatorilor si indicilor urbanistici (functiunea, suprafata totala de teren ocupat de functiuni industriale si de functiunile complementare, volumul de trafic si indicii de ocupare a terenului) in cele trei subzone, pot fi determinate de urmatoarele motive:

- aparitia si amplasarea functiunilor complementare admise;
- divizari rezultate din motivatii tehnice, de management, cerintele normelor ;
- necesitati de protectie a mediului;
- modificari ale tehnologiei initiale
- cerinte ale factorilor de protectia mediului;

12.4.5. Utilizari permise cu conditii.

PUZ cu regulament aprobat conform legii si cu obtinerea avizelor de la institutiile care au impus protectii pentru : monumente istorice, drumuri, constructii si amenajari care necesita protectie sanitara, constructii si amenajari cu grad mare de risc natural si antropic.

12.4.6. Interdictii temporare de construire

a.Toate subzonele enumerate la art. 11.4.1. se afla in interdictie temporara de construire pana la elaborarea PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii, care trebuie sa stabileasca reguli cu privire la urmatoarele aspecte :

- Modul in care va evolua functiunea de baza si functiunile complementare, criteriu de baza in organizarea urbanistica a respectivei subzone;
- Modul in care se alocă suprafetele de teren corelat cu viitoarele functiuni ale zonei functie de ponderea acestora ;
- Stabilirea indicilor urbanistici de densitate (POT si CUT) specifici activitatii ;
- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor ;
- Implicatiile asupra mediului si solutii de diminuare a factorilor de poluare ;
- Identificarea situatiilor in care apar servituti pe terenuri destinate locuirii sau altor activitati care utilizeaza terenuri apartinand altor proprietari ;

b. Functie de evolutia fiecarei subzone, de interesul managerial si de interesul administratiei publice, CLCM va delimita suprafetele de studiu pentru elaborarea PUZ.(una sau mai multe parcele).

In situatia in care se pune problema realizarii unor constructii si amenajari de mai mica anvergura si care nu modifica esential parametrii urbanistici ai zonei , la solicitarea Serviciului de specialitate al CLCM, se va admite elaborarea PUD pentru o parcela, solicitându-se elaborarea unui set de reglementari pentru zonele limitrofe obiectivului.

CAP.3. CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

12.4.8. Orientarea fata de punctele cardinale.

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

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

12.4.9.1. Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice se face in urma PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii.

In situatia in care mijloacele financiare sunt insuficiente pentru o lucrare laborioasa, CLCM va accepta un PUZ redus la reguli de amplasare a constructiilor in raport de caile de comunicatie majora (in special DJ).

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

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

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

Documentatiile de urbanism vor tine cont de urmatoarele aspecte :

- a.** Asigurarea profilului transversal minim al caii de circulatie si a dezvoltarilor ;
- b.** Nevoile functionale ale drumurilor publice in raport cu categoria acestora.;
- c.** Asigurarea unor zone minime de protectie a celorlalte activitati fata de factorii poluanti si fata de alti factori de risc.
- d.** Asigurarea corecta a cerintelor functionale ale unitatilor industriale/agricole in relatie cu spatiul public al strazii (accese, parcaje) fara a afecta domeniul public

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

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

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

12.4.16. Accesul autovehiculelor pe parcela.

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

b. Spatiile de inregistrare si control a autovehiculelor , precum si spatiile de stationare

si de manevra a autovehiculelor se fac numai pe suprafata parcelei si fara a afecta spatiul public ;

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

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

12.4.17. Accesul pietonal.

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

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

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

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

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

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

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

12.4.21. Parcelarea.

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

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

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

12.4.22. Înălțimea constructiilor.

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

12.4.23. Aspectul exterior al constructiilor.

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

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

12.4.25. Parcaje.

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

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

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

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

12.4.26. Spatii verzi.

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

12.4.27. Imprejmuiri.

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

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

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

CAP.1. GENERALITATI

12.5.1.Zone si subzone functionale :

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

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

Subzonele functionale ale zonei verzi sunt :

- spatii verzi amenajate (agrement): la sud de zona centrala propusa in satul MOGOSANI, in vecinatatea scolilor si gradinitelor si la periferia satelor;
- plantatii de aliniament (din cuprinsul arterelor de circulatie) ;
- terenuri de sport amenajate ;
- plantatii de protectie la activitati economice, cursuri de apa si autostrada ;
- alte spatii verzi cu profil specializat si cu acces limitat ;

12.5.2. Functiuni dominante :

- in subzona **agrement** - activitati de recreere, petrecerea timpului liber ;
- in subzona **sport** - activitati sportive (terenuri de sport) ;
- in subzona **plantatii de protectie** - plantatii de protectie obligatorii la obiectivele industriale si alte obiective poluante, la sursele de apa, instalatii edilitare, la râuri si pârauri, la deponiile de deseuri menajere;
- in subzona **alte spatii verzi** - spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie, cele aferente obiectivelor publice si cele din cadrul fiecarei gospodarii (spatii verzi difuze - gradini de fatade) ;

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

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

12.5.4. Utilizari permise :

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

Spatiile plantate prevazute in planse sunt minimale si obligatorii.

12.5.5.Utilizari permise cu conditii

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

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

12.5.6. Interdictii temporare de construire :

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

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

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

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

12.5.7. Interdictii permanente de construire :

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

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

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

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

Amplasarea oricarei imprejmuiri (limitare de proprietate), a oricarei constructii si a spatiilor verzi aferente arterelor de circulatie pe toata zona cuprinsa in intravilan se va face conform **art. 6.1.**;

In mod special, se va tine seama de conditionarile legislatiei in vigoare (Ordinul nr.47/1998 al MT pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale - Capitolul 5).

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

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

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

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

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Accesele carosabile in interiorul oricarui amplasament al zonei functionale **SP** se

dimensioneaza astfel încât sa se asigure in exclusivitate: deservirea activitatilor de pe parcela, activitatile de executie-intretinere, activitatile de interventie.

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

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

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

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

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

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

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

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

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

Prevederile alin. (2) si (3) ale **art. 30** din RGU fixeaza conditiile minimale (dimensiuni si suprafata) pentru realizarea parcelarii cu referire directa la functiunea de locuire.

Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii si/sau unor constructii si amenajari cu alte destinatii decat locuinta (in cazul de fata spatii verzi amenajate) se recomanda intocmirea altor documentatii de urbanism (PUZ si Regulament, PUD), avand in vedere complexitatea.

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

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

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

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

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

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

12.5.24. Procentul de ocupare a terenului : conf. **art. 15** si **anexa nr.2** din RGU, se coreleaza cu specificul fiecarei functiuni in parte.

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

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

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

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele din zona **SP** se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea. Consiliul Local va stimula realizarea

de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera si trotuare) pentru parcare.

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

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

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

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

Activitatea de gestionare a spatiilor verzi se asigura prin :

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

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

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

12.5.27. Imprejmuiri : conform **art. 35** din RGU si **art 10.1.**

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

Configuratia imprejmuirilor este determinata de o serie de factori urbanistici ca: pozitia pe parcela (la aliniament, laterale, posterioare), functiunea constructiei, caracteristicile cadrului natural si construit, modalitatile traditionale de construire a imprejmuirilor cu diverse tipologii, tendintele actuale de realizare a acestora..Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor pentru parcelele din zona **SP** se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUZ, PUD), sau in cadrul PAC.(exigentele sunt cele de la **art.11.5.23.**)

12.6. GC - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

CAP. 1 GENERALITATI

12.6.1. Zone si subzone functionale

GC Zona de gospodarie comunala cuprinde un ansamblu de amenajari menite sa contribuie la imbunatatirea conditiilor de igiena, salubritate si confort a localitatilor .

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

12.6.3.Functiuni complementare admise

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

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

12.6.4.Utilizari permise

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

12.6.5. Utilizari permise cu conditii

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

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

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

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

12.6.6. Interdictii temporare de construire

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

12.6.7. Interdictii permanente de construire :

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

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

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

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

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

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

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

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

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea. Pentru fiecare parcela din zona **GC** este obligatorie

asigurarea, pe suprafata acesteia, a conditiilor pentru parcare/gararea si/sau stationarea autovehiculelor. Pot fi asigurate in afara parcelei, in apropierea accesului, parcaje ocazionale.

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

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

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

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

12.7. TE - ZONA PENTRU ECHIPAMENTE TEHNICO - EDILITARE

CAP. 1 GENERALITATI

12.7.1.Zone si subzone functionale :

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

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

12.7.3.Functiuni complementare admise :

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

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

12.7.4.Utilizari permise

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

12.7.5.Utilizari permise cu conditii

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

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

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

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

12.7.6.Interdictii temporare de construieste :

Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD), care sa stabileasca : **modul de schimbare a parametrilor urbanistici**

din zona functionala respectiva, in conformitate cu prevederile PUG si cu motivele care pot genera schimbarile (necesitati de protectie a mediului, necesitatea eliminarii disfunctionalitatilor urbanistice, cerinte ale actelor normative, aparitia si amplasarea functiunilor complementare admise), **implicatiile urbanistice ale masurilor de protectie a mediului, reglementarile de interventie pentru modificarea parametrilor urbanistici, modul de amplasare si forma generala a constructiilor, conditiile specifice de organizare a circulatiei, a retelelor tehnologice.**

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

12.7.7. Interdictii permanente de construire :

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

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

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

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

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

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

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

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

- Asigurarea suprafetelor minime pentru amenajarea functiunilor auxiliare ;

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

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

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

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

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

Amenajarile speciale ale spatiului public pentru circulatia pietonala, destinate accesului in incintele respective (trecheri la nivel, pasarele, podete, balustrade de protectie etc.) se

stabilesc si se realizeaza de Administratia locala, care poate impune contributia financiara a beneficiarului activitatilor .

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

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

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

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

12.7.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.8. CCr - ZONA PENTRU CIRCULATIE RUTIERA

CAP. 1 GENERALITATI

12.8.1. Tipurile de subzone functionale

12.8.1.1. Subzona pentru căile de comunicație rutieră și construcții aferente **CCr** ;

12.8.1.2. Subzona pentru circulația pietonală majoră, parcuri publice, piețe civice ;

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

12.8.3. Funcțiuni complementare admise în fiecare subzonă sunt :

12.8.3.1. În subzona 12.8.1.1. nu sunt funcțiuni complementare admise ;

12.8.3.2. În subzona 12.8.1.2. funcțiunile complementare admise sunt : **IS** (comert și prestări servicii), monumente de for public și mobilier urban; plantatii de protecție și decorative

12.8.3.bis. Funcțiunile interzise sunt toate funcțiunile care nu sunt destinate direct funcțiunilor dominante ale fiecărei subzone ;

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

12.8.4. Utilizările permise sunt următoarele :

12.8.4.1. Subzona 12.8.1.1. - circulație rutieră (străzi principale și secundare, intersecții la nivel sau denivelate), trotuare pentru circulația pietonală, plantatii de protecție, indicatoare rutiere, rețele tehnico - edilitare subterane și aeriene.

12.8.4.2. Subzona 12.8.1.2. - circulație pietonală, comert și prestări servicii , plantatii decorative și de protecție, lucrări de artă, mobilier urban.

12.8.4.3. Subzona 12.8.1.3. - circulație pietonală numai în puncte special amenajate, la intersecția cu rețele tehnico - edilitare subterane și aeriene.

12.9.5. Utilizări permise cu condiții :

12.8.5.1. În zonele expuse la riscuri naturale previzibile (terenuri afectate de alunecări previzibile, pe terenurile cu umiditate ridicată datorită stagnerii apelor din precipitații) - conform **art. 5.1.**, cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor și obținerea avizelor organismelor teritoriale interesate.

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

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

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

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

12.8.5.5. În zona de protecție a monumentelor istorice.

12.8.6. Interdicții temporare de construire :

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

În zona străzii principale, până la eliminarea factorilor de risc datorită stagnerii apelor din precipitații, până la elaborarea PUZ cu Regulament aferent este obligatorie condiționarea la autorizare de obținerea avizelor de la administratorul drumului, de la Inspectoratul pentru situații de urgență, de la Agenția de Mediu, aviz geotehnic de la o firmă sau un specialist atestat în domeniu, sau de la alți factori interesați în legătura cu această cale de comunicație.

12.8.7. Interdicții permanente de construire :

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

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

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

CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

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

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

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

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

- Respectarea distanțelor minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice, conform actelor normative specifice ;
- Includerea în interiorul parcelei a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice, fără a determina servituti de risc tehnologic pe parcelele vecine. Prin excepție, dacă apar astfel de servituti, acestea se vor consemna în cartile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune și vor fi luate în considerare la orice autorizare ulterioară ;
- Asigurarea suprafețelor minime pentru amenajarea funcțiilor auxiliare funcției și de necesitățile tehnologice.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Accesul autovehiculelor pe parcelele cu destinația **CCr** (autoturisme, vehicule de transport greu, vehicule speciale sau agabaritice), constituit din platforme de staționare și manevră, va fi realizat în totalitate pe suprafața parcelei în cauză.

Poziția accesului pe aliniamentul parcelei se va stabili în funcție de intensitatea traficului pe artera de acces, intensitatea traficului necesar activității propriu-zise, de specificul gabaritului vehiculelor, de modul de rezolvare a circulației interioare incintei, și de necesitatea funcțională de a avea unul sau mai multe accese auto pe parcelă.

Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele vecine.

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

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

12.8.18. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente : conform **art. 27** din RGU. și **art. 8.1.** din RLU.

12.8.19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare : conf. **art. 28** din RGU și **art.8.2.**

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

Lucrarile edilitare subterane se amplaseaza de regula în afara părții carosabile a drumului public sau în galerii vizitabile, cf, art. 8.3.din RLU.

Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare.

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

12.8.20. Proprietatea publica asupra rețelelor tehnico-edilitare : conform **art. 29** din RGU și **art. 8.4.** din RLU.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

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

Prevederile alin. (2) și (3) ale **art. 30** din RGU fixează condițiile minimale (dimensiuni și suprafață) pentru realizarea parcelării cu referire directă la funcțiunea de locuire. Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării și/sau unor construcții cu alte destinații decât locuința se recomandă întocmirea altor documentații de urbanism (PUZ și Regulament aferent, PUD), având în vedere complexitatea funcțională a acestor construcții, instalații și amenajări.

În cazul în care aplicarea reglementărilor specifice zonei funcționale **CCr** și a actelor normative în vigoare conduce la imposibilitatea împărțirii unei incinte existente, parcela în cauză rămâne proprietate în indiviziune.

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

Înălțimea maximă a construcțiilor din zona funcțională **CCr** se stabilește prin PUZ cu regulament aferent sau PUD, pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu parametrii care definesc condițiile concrete de construibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent, respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică, asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu :

- destinația lor,
- asigurarea compatibilității cu funcțiunea dominantă a zonei în care sunt amplasate,
- analiza impactului asupra sistemelor de circulație și staționare,
- analiza impactului asupra capacității rețelelor edilitare,
- respectarea cerințelor de securitate, stabilitate și siguranță în exploatare, atât pentru construcțiile cu aceste funcțiuni, cât și pentru cele învecinate).

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

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

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

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

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

12.8.25. Parcaje : conform **art. 33** și **anexa nr. 5** din RGU. **Anexa nr. 5** la RGU cuprinde normele minimale de asigurare a locurilor de parcare.

Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv în parte va fi dimensionat conform prevederilor **Normativului P 132-93**.

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

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

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

12.8.27. Imprejmuiuri : conform **art. 35** din RGU si **art. 10.2.** din RLU.

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

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

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor (**art. 11.8.23**).

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

13. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Au fost constituite 10 unități teritoriale de referință la nivelul comunei, distribuite astfel:

- 13.1 UTR nr. 1 – Zona centrală a satului de reședință „**MOGOSANI**”
- 13.2 UTR nr. 2 – Zona rezidențială a satului de reședință „**MOGOSANI**”
- 13.3 UTR nr. 3 – Zona centrală secundara a satului „**ZAVOIU**”
- 13.4 UTR nr. 4 – Zona rezidențială a satului „**ZAVOIU**”
- 13.5 UTR nr. 5 – Zona centrală secundara a satului „**COJOCARU**”
- 13.6 UTR nr. 6 – Zona rezidențială a satului „**COJOCARU**”
- 13.7 UTR nr. 7 – Zona centrală secundara a satului „**MERII**”
- 13.8 UTR nr. 8 – Zona rezidențială sat „**MERII**”
- 13.9 UTR nr. 9 – Zona rezidențială sat „**CHIRCA**”
- 13.10 UTR nr.10 – Trupuri independente în intravilan

13.1. UTR NR. 1 – SAT DE RESEDINȚĂ „MOGOSANI” – ZONA CENTRALĂ

Se situeaza la intersectia DJ 401 A cu DC 71, si cuprinde principalele obiective de interes public la nivelul localitatii si al satului Mogosani.

13.1.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:

IS	Zona instituții publice si servicii de interes general
L	Zona pentru locuințe si funcțiuni complementare cu clădiri P, P + 1, P + 2
SP	Zona spații verzi amenajate, sport / plantații de protecție
CR	Zona circulație rutieră si amenajări aferente
TAI	Terenuri agricole în intravilan rezervă de locuire, instituții publice, etc.

13.1.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA:

- **IS**- zona pentru institutii publice si de interes general;

13.1.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:

- Locuire **L**
- Activitati de tip **SP** cu rol de sport, agrement, protectie;
- Functiunea **CR**: modernizare strazi principale, amenajari intersectii, podete;
- Terenuri agricole in intravilan, cu destinatia rezervă pentru instituții publice și servicii de interes general, locuire si functiuni complementare.

13.1.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zonele de protectie ale monumentelor;
- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru functiunea de locuire;

13.1.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ):

- Zona centrală în ansamblu;
- In zona de protectie a monumentelor;
- In zonă nestructurată urbanistic;

- În toate zonele în care exista utilizari permise cu conditii si în cele pentru care Administratia publica locala nu are suficiente elemente geotehnice și de protecția mediului pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii.

13.1.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

- La amplasarea constructiilor se vor respecta distantele minime obligatorii impuse prin acest regulament.

13.1.7. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

• Accesele carosabile principale si trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite, stabilite prin avize de la administratie.

• Drumurile pentru accesele la institutii publice si zone nou lotizate vor fi avizate de organismele teritoriale interesate si aprobate prin Hotărârea Consiliului local;

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

- Alimentarea cu apa se realizeaza in sistem centralizat pentru toata zona centrala ;

- Pana la realizarea rețelei de canalizare menajera si a statiei de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art 12.3.18. din RLU;

13.1.9. PARCELARE/INALTIMEA CONSTRUCTIILOR/ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- Toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) sau DTAC, elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate.

13.1.10. SPATII VERZI

Se vor amenaja si intretine spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de aliniament la DJ si alte strazi principale;

- de protectie in incintele cu activitati de tip **TE**;

- decorativ in incintele de tip **IS** si pe parcelele cu functiunea de locuire **L** (gradini de fatada);

- decorativ si de agrement pe parcelele specifice functiunii **SP**;

13.1.11. IMPREJMUIRI

- Se stabilesc prin PUZ cu regulament sau PUD (DTAC in zonele de autorizare directa) cu respectarea art. 10.2. din RLU.

13.2. UTR NR. 2 – ZONA REZIDENTIALA SAT DE RESEDINTA „MOGOSANI”

Ocupa intreaga suprafata de intravilan a satului de resedinta a comunei ,Mogosani, de la DJ 401 A si DC 74 Mogosani-Zavoiu in sud-, calea ferata Titu-Pitesti si teritoriul administrativ al comunei Matasaru in est si nord si satul Zavoiu in sud. Are ca axe principale DJ 401 A si DC 71.

13.2.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:

- **L, IS ,I, A,CR,SP, GC,TE.**

13.2.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA:

- **L** – locuire

13.2.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:

- Activități de tip **IS** pentru deservirea locală si la nivel de cartier (comert)

- Activități de tip **I** nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate în functiunea de bază sau amplasate izolat;

- Activități de tip **A** în incintele existente;

- Activitati de tip **SP** cu rol de sport, agrement, protectie;

- Activitati de tip **GC** – antene GSM, statii hidrofor;

- Activitati **TE** pentru imbunatatirea asigurarii cu utilitati;

- Functiunea **CR**: modernizare strazi principale, amenajari intersectii, poduri;

- Terenuri agricole în intravilan, cu destinatia viitoare de locuire si functiuni complementare sau dotări publice de interes comun;

13.2.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zona de protecție a albiei minore a pâraurilor sau canalelor hidrotehnice care traversează localitatea,

conform Legii apelor;

- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru funcțiunea de locuire;
- Zona de protecție a drumului județean 401 A și a drumului județean DC 71;

13.2.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ):

- In zona functionala **I**;
- In zone functionala **A**;
- In zone nestructurate urbanistic;
- In toate zonele in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii.

13.2.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

- Amplasarea constructiilor situate pe parcelele adiacente DJ 401 si a drumului comunal DC 71 se va face pe alinierea stabilita in regulamentul aferent PUG sau prin PUZ cu regulament, după avizarea și aprobarea acestuia ;

- In restul zonei de locuit se vor respecta distantele minime obligatorii impuse prin prezentul regulament.

13.2.7. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE:

• Accesele carosabile principale si trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite, stabilite prin avize de la administratie.

• Drumurile pentru accesele la institutii publice si zone nou lotizate vor fi avizate de organismele teritoriale interesate si aprobate prin Hotărârea Consiliului local;

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

- Pana la realizarea rețelei de apa potabila in sistem centralizat pentru toata localitatea, se admite si alimentarea cu apa din fantani individuale, cu respectarea normelor sanitare legale:

- Pana la realizarea rețelei de canalizare si a statiei de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art 12.3.18. din RLU;

- Nu se va autoriza activitati de tip **I** si **A** fara rezolvarea completa a problemelor tehnico - edilitare si asigurarea rezervei de apa pentru incendiu.

13.2.9. PARCELARE/ INALTIMEA CONSTRUCTIILOR /ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- Se mentine pe cât posibil parcelarul zonei ;

- Regimul maxim de inaltime : P +1+M ;

- Module volumetrice : 7x10 m ;se recomanda utilizarea spatiilor semideschise la fatada principala si/sau la fatada sud (cerdac, foisor) ;

- POT maxim : 40 % ; CUT = 1,50 ;Nr. niv. = 3 ;

- Acoperisurile : de regula in patru ape sau derivate din acesta;

- Toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) sau DTAC, elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate.

13.2.10. SPATII VERZI

Se vor amenaja si intretine spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de aliniament la DJ si alte strazi principale;

- de protectie in incintele cu activitati de tip **GC** (cimitire), **I**, **A** si **TE**;

- decorativ in incintele de tip **IS** si pe parcelele cu funcțiunea de locuire (gradini de fatada);

- decorativ si de agrement pe parcelele specifice funcțiunii **P**;

- decorativ si de protectie de-a lungul cursurilor de ape.

13.2.11. IMPREJMUIRI

Se stabilesc prin PUZ cu regulament sau PUD (PAC in zonele de autorizare directa) cu respectarea articolului 10.2. din RLU.

13.3. UTR NR. 3 – SAT „ZAVOIU” – ZONA CENTRALĂ SECUNDARA

Incepe de la intersectia DC 74 cu drumul ce duce la albia raului Arges si se intinde de la acesta intersectia pana dincolo de caminul cultural.

13.3.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:

- **IS, L , SP**

13.3.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA:

- **IS**- zona pentru institutii publice si de interes general;

13.3.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:

- Locuire **L**

- Activitati de tip **SP** cu rol de sport, agrement, protectie;

- Terenuri agricole in intravilan, cu destinatia rezervă pentru instituții publice și servicii de interes general, locuire si functiuni complementare.

13.3.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zonele de protectie ale monumentelor;

- Zona de protectie a drumului comunal DC 74 ;

- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru functiunea de locuire;

13.3.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ):

- In zona de protectie a monumentelor;

- In zonă nestructurată urbanistic;

- In toate zonele în care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii.

13.3.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

- Amplasarea constructiilor situate pe parcelele adiacente DC 74 se va face pe alinierea stabilita in regulamentul aferent PUG sau prin PUZ cu regulament ;

- La amplasarea constructiilor se vor respecta distantele minime obligatorii impuse prin prezentul regulament.

13.3.7. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

• Accesele carosabile principale si trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite, stabilite prin avize de la administratie.

• Drumurile pentru accesele la institutii publice si zone nou lotizate vor fi avizate de organismele teritoriale interesate si aprobate prin Hotărârea Consiliului local;

13.3.8. RACORDAREA LA RETELE TEHNICO – EDILITARE ȘI REALIZAREA DE RETELE NOI

- Alimentarea cu apa se realizeaza in sistem centralizat pentru toata zona centrala a comunei;

- Pana la realizarea retelei de canalizare menajera si a statiei de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art 12.3.18. din RLU;

13.3.9. PARCELARE/INALTIMEA CONSTRUCTIILOR/ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- Inaltimea constructiilor se limiteaza la P+1+M. Aspectul exterior in conformitate cu RGU. POT = 45%

13.3.10. SPATII VERZI

Se vor amenaja si intretine spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de aliniament la DJ si alte strazi principale;

- de protectie in incintele cu activitati de tip **TE**;

- decorativ in incintele de tip **IS** si pe parcelele cu functiunea de locuire **L** (gradini de fatada);

- decorativ si de agrement pe parcelele specifice functiunii **SP**;

13.3.11. IMPREJMUIRI

- Se stabilesc prin DTAC in zonele de autorizare directa sau PUZ cu regulament sau PUD cu respectarea art. 10.2. din RLU.

13.4. UTR NR. 4 – ZONA REZIDENTIALA SAT „ZAVOIU”

Ocupa întreaga suprafață de intravilan a satului ZAVOIU, inserată pe trei direcții generate de circulațiile carosabile importante, două din direcții fiind asigurate de DC 74, iar cea de-a treia constituită dintr-un drum modernizat ce duce în zona balastierelor și în satul Putu cu salcie, comuna Matasaru.

13.4.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:

- **L, IS, I, A, CR, SP, GC, TE.**

13.4.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA:

- **L** – locuire

13.4.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:

- Activități de tip **IS** pentru deservirea locală și la nivel de cartier (comert)
- Activități de tip **I** nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate în funcțiunea de bază sau amplasate izolat;
- Activități de tip **A** în incintele existente;
- Activități de tip **SP** cu rol de sport, agrement, protecție;
- Activități de tip **GC** – antene GSM, stații hidrofor;
- Activități **TE** pentru îmbunătățirea asigurării cu utilități;
- Funcțiunea **CR**: modernizare străzi principale, amenajări intersecții, poduri;
- Terenuri agricole în intravilan, cu destinația viitoare de locuire și funcțiuni complementare sau dotări publice de interes comun;

13.4.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zona de protecție a albiei minore a pâraurilor sau canalelor hidrotehnice care traversează localitatea, conform Legii apelor;
- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru funcțiunea de locuire;
- Zona de protecție a drumului comunal 74 ;

13.4.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ):

- În zona funcțională **I**;
- În zone funcționale **A**;
- În zone nestructurate urbanistic;
- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii.

13.4.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

- Amplasarea construcțiilor situate pe parcelele adiacente DC74 se va face pe alinierea stabilită în regulamentul aferent PUG sau prin PUZ cu regulament ;
- În restul zonei de locuit se vor respecta distanțele minime obligatorii impuse prin prezentul regulament.

13.4.7. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE:

- Accesele carosabile principale și trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit funcțiilor deservite, stabilite prin avize de la administrație.
- Drumurile pentru accesele la instituții publice și zone nou lotizate vor fi avizate de organismele teritoriale interesate și aprobate prin Hotărârea Consiliului local;

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

- Până la realizarea rețelei de apă potabilă în sistem centralizat pentru toată localitatea, se admite și alimentarea cu apă din fantani individuale, cu respectarea normelor sanitare legale:

- Până la realizarea rețelei de canalizare și a stației de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art 12.3.18. din RLU;

- Nu se va autoriza activități de tip **I** și **A** fără rezolvarea completă a problemelor tehnico - edilitare și asigurarea rezervei de apă pentru incendiu.

13.4.9. PARCELARE/ INALTIMEA CONSTRUCTIILOR /ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- Se menține pe cât posibil parcelarul zonei ;

- Regimul maxim de inaltime : P +1+M ;
- Module volumetrice : 7 x10 m ;se recomanda utilizarea spatiilor semideschise la fatada principala si/sau la fatada sud (cerdac, foisor) ;
- POT maxim : 40 % ; CUT = 1,50 ;Nr.niv. = 3 ;
- Acoperisurile : de regula in patru ape sau derivate din acesta;
- Toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) sau DTAC, elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate.

13.4.10. SPATII VERZI

Se vor amenaja si intretine spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de aliniament la DJ si alte strazi principale;
- de protectie in incintele cu activitati de tip **GC** (cimitire), **I**, **A** si **TE**;
- decorativ in incintele de tip **IS** si pe parcelele cu functiunea de locuire (gradini de fatada);
- decorativ si de agrement pe parcelele specifice functiunii **SP**;
- decorativ si de protectie de-a lungul cursurilor de ape.

13.4.11. IMPREJMUIRI

Se stabilesc prin PUZ cu regulament sau PUD (PAC in zonele de autorizare directa) cu respectarea articolului 10.2. din RLU.

13.5. UTR NR. 5 – SAT „COJOCARU” – ZONA CENTRALĂ SECUNDARA

Se situează in sudul incintei cimitirului si bisericii, fiind grefata pe intersectia dintre DC 73 si drumul ce merge spre terenul de sport si cuprinde scoala generala si gradinita.

13.5.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:

- **IS, L , SP**

13.5.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA:

- **IS**- zona pentru institutii publice si de interes general;

13.5.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:

- Locuire **L**
- Activitati de tip **SP** cu rol de sport, agrement, protectie;
- Terenuri agricole in intravilan, cu destinatia rezervă pentru institutii publice și servicii de interes general, locuire si functiuni complementare.

13.5.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zonele de protectie ale monumentelor;
- Zona de protectie a drumului comunal DC 73 ;
- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru functiunea de locuire;

13.5.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ):

- In zona de protectie a monumentelor;
- In zonă nestructurată urbanistic;
- In toate zonele în care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii.

13.5.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

- Amplasarea constructiilor situate pe parcelele adiacente DC 73 se va face pe alinierea stabilita in regulamentul aferent PUG sau prin PUZ cu regulament ;
- La amplasarea constructiilor se vor respecta distantele minime obligatorii impuse prin prezentul regulament.

13.5.7. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

- Accesele carosabile principale si trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite, stabilite prin avize de la administratie.
- Drumurile pentru accesele la institutii publice si zone nou lotizate vor fi avizate de organismele teritoriale interesate si aprobate prin Hotărârea Consiliului local;

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

- Alimentarea cu apa se realizeaza in sistem centralizat pentru toata zona centrala a comunei;

- Pana la realizarea retelei de canalizare menajera si a statiei de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art 12.3.18. din RLU;

13.5.9. PARCELARE/INALTIMEA CONSTRUCTIILOR/ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

-Se va mentine pe cat posibil parcelarul existent

- Inaltimea constructiilor se limiteaza la P+1+M. Aspectul exterior in conformitate cu RGU. POT = 45%

13.5.10. SPATII VERZI

Se vor amenaja si intretine spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de aliniament la DC 73 si alte strazi principale;

- de protectie in incintele cu activitati de tip **TE**;

- decorativ in incintele de tip **IS** si pe parcelele cu functiunea de locuire **L** (gradini de fatada);

- decorativ si de agrement pe parcelele specifice functiunii **SP**;

13.5.11. IMPREJMUIRI

- Se stabilesc prin DTAC in zonele de autorizare directa sau PUZ cu regulament sau PUD cu respectarea art. 10.2. din RLU.

13.6. UTR NR. 6 – ZONA REZIDENTIALA SAT „COJOCARU”

Ocupa intreaga suprafata de intravilan a satului COJOCARU, inserata pe doua directii generate de circulatiile carosabile importante DC 73 si un alt drum modernizat care de asemenea face lagatura intre DJ 401 A si zona CF.

13.6.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:

- **L, IS, I, A, CR, SP, GC, TE.**

13.6.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA:

- **L** – locuire

13.6.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:

- Activități de tip **IS** pentru deservirea locală si la nivel de cartier (comert)

- Activități de tip **I** nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate în functiunea de bază sau amplasate izolat;

- Activități de tip **A** în incintele existente;

- Activitati de tip **SP** cu rol de sport, agrement, protectie;

- Activitati de tip **GC** – antene GSM, statii hidrofor;

- Activitati **TE** pentru imbunatatirea asigurarii cu utilitati;

- Functiunea **CR**: modernizare strazi principale, amenajari intersectii, poduri;

- Terenuri agricole în intravilan, cu destinatia viitoare de locuire si functiuni complementare sau dotări publice de interes comun;

13.6.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zona de protectie a albiei minore a pâraurilor sau canalelor hidrotehnice care traverseaza localitatea, conform Legii apelor;

- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru functiunea de locuire;

- Zona de protectie a drumurilor comunale modernizate ;

13.6.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ):

- In zona functionala **I**;

- In zone functionala **A**;

- In zone nestructurate urbanistic;

- In toate zonele in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii.

13.6.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

- Amplasarea constructiilor situate pe parcelele adiacente drumurilor comunale (DC) se va face pe alinierea stabilita in regulamentul aferent PUG sau prin PUZ cu regulament ;

- In restul zonei de locuit se vor respecta distantele minime obligatorii impuse prin prezentul regulament.

13.6.7. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE:

• Accesele carosabile principale si trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite, stabilite prin avize de la administratie.

• Drumurile pentru accesele la institutii publice si zone nou lotizate vor fi avizate de organismele teritoriale interesate si aprobate prin Hotarârea Consiliului local;

13.6.8. RACORDAREA LA RETELE TEHNICO – EDILITARE ȘI REALIZAREA DE RETELE NOI

- Pana la realizarea retelei de apa potabila in sistem centralizat pentru toata localitatea, se admite si alimentarea cu apa din fantani individuale, cu respectarea normelor sanitare legale:

- Pana la realizarea retelei de canalizare si a statiei de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art 12.3.18. din RLU;

- Nu se va autoriza activitati de tip **I** si **A** fara rezolvarea completa a problemelor tehnico - edilitare si asigurarea rezervei de apa pentru incendiu.

13.6.9. PARCELARE/ INALTIMEA CONSTRUCTIILOR /ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- Se mentine pe cât posibil parcelarul zonei ;

- Regimul maxim de inaltime : P +1+M ;

- Module volumetrice : 7 x10 m ;se recomanda utilizarea spatiilor semideschise la fatada principala si/sau la fatada sud (cerdac, foisor) ;

- POT maxim : 40 % ; CUT = 1,50 ;Nr.niv. = 3 ;

- Acoperisurile : de regula in patru ape sau derivate din acesta;

- Toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) sau DTAC, elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate.

13.6.10. SPATII VERZI

Se vor amenaja si intretine spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de aliniament la DC si alte strazi principale;

- de protectie in incintele cu activitati de tip **GC** (cimitire), **I**, **A** si **TE**;

- decorativ in incintele de tip **IS** si pe parcelele cu functiunea de locuire (gradini de fatada);

- decorativ si de agrement pe parcelele specifice functiunii **SP**;

- decorativ si de protectie de-a lungul cursurilor de ape.

13.6.11. IMPREJMUIRI

Se stabilesc prin PUZ cu regulament sau PUD (PAC in zonele de autorizare directa) cu respectarea articolului 10.2. din RLU.

13.7. UTR NR. 7– SAT „MERII” – ZONA CENTRALĂ SECUNDARA

Se situează in sudul intersectiei DJ 401 A cu drumul ce duce in zona CF (Monumentul eroilor)

13.7.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:

- **IS, L , SP**

13.7.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA:

- **IS**- zona pentru institutii publice si de interes general;

13.7.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:

- Locuire **L**

- Activitati de tip **SP** cu rol de sport, agrement, protectie;

- Terenuri agricole in intravilan, cu destinatia rezervă pentru institutii publice și servicii de interes general, locuire si functiuni complementare.

13.7.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zonele de protectie ale monumentelor;

- Zona de protectie a drumului comunal DJ 401 A ;

- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru funcțiunea de locuire;

13.7.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ):

- In zona de protectie a monumentelor;
- In zonă nestructurată urbanistic;
- In toate zonele în care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii.

13.7.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

- Amplasarea constructiilor situate pe parcelele adiacente DJ 401 A se va face pe alinierea stabilita in regulamentul aferent PUG sau prin PUZ cu regulament ;
- La amplasarea constructiilor se vor respecta distantele minime obligatorii impuse prin prezentul regulament.

13.7.7. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

- Accesele carosabile principale si trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite, stabilite prin avize de la administratie.
- Drumurile pentru accesele la institutii publice si zone nou lotizate vor fi avizate de organismele teritoriale interesate si aprobate prin Hotărârea Consiliului local;

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

- Alimentarea cu apa se realizeaza in sistem centralizat pentru toata zona centrala a comunei;
- Pana la realizarea rețelei de canalizare menajera si a statiei de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art 12.3.18. din RLU;

13.7.9. PARCELARE/INALTIMEA CONSTRUCTIILOR/ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- Se va pastra pe cat posibil parcelarul zonei
- Inaltimea constructiilor se limiteaza la P+1+M. Aspectul exterior in conformitate cu RGU. POT = 45%

13.7.10. SPATII VERZI

Se vor amenaja si intretine spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de aliniament la DJ si alte strazi principale;
- de protectie in incintele cu activitati de tip **TE**;
- decorativ in incintele de tip **IS** si pe parcelele cu funcțiunea de locuire **L** (gradini de fatada);
- decorativ si de agrement pe parcelele specifice funcțiunii **SP**;

13.7.11. IMPREJMUIRI

- Se stabilesc prin PUZ cu regulament sau PUD (DTAC in zonele de autorizare directa) cu respectarea art. 10.2. din RLU.

13.8. UTR NR. 8 – ZONA REZIDENTIALA SAT „MERII”

Ocupa intreaga suprafata de intravilan a satului MERII, inserata pe doua directii generate de circulatiile carosabile importante, una din directii fiind asigurate de DJ 401 A, alta de DC 73.

13.8.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:

- **L, IS ,I, A,CR,SP, GC,TE.**

13.8.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA:

- **L** – locuire

13.8.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:

- Activități de tip **IS** pentru deservirea locală si la nivel de cartier (comert)
- Activități de tip **I** nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate în funcțiunea de bază sau amplasate izolat;
- Activități de tip **A** în incintele existente;
- Activitati de tip **SP** cu rol de sport, agrement, protectie;
- Activitati de tip **GC** – antene GSM, statii hidrofor;
- Activitati **TE** pentru imbunatatirea asigurarii cu utilitati;

- Funcțiunea **CR**: modernizare strazi principale, amenajari intersectii, poduri;
- Terenuri agricole în intravilan, cu destinația viitoare de locuire si funcțiuni complementare sau dotări publice de interes comun;

13.8.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zona de protectie a albiei minore a pââurilor sau canalelor hidrotehnice care traverseaza localitatea, conform Legii apelor;
- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru funcțiunea de locuire;
- Zona de protectie a DJ 401A si DC 73 ;

13.8.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ):

- In zona functionala **I**;
- In zone functionala **A**;
- In zone nestructurate urbanistic;
- In toate zonele in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii.

13.8.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

- Amplasarea constructiilor situate pe parcelele adiacente DJ 401 A si DC 73 se va face pe alinierea stabilita in regulamentul aferent PUG sau prin PUZ cu regulament ;
- In restul zonei de locuit se vor respecta distantele minime obligatorii impuse prin prezentul regulament.

13.8.7. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE:

- Accesele carosabile principale si trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit funcțiunilor deservite, stabilite prin avize de la administratie.
- Drumurile pentru accesele la institutii publice si zone nou lotizate vor fi avizate de organismele teritoriale interesate si aprobate prin Hotarârea Consiliului local;

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

- Pana la realizarea rețelei de apa potabila in sistem centralizat pentru toata localitatea, se admite si alimentarea cu apa din fantani individuale, cu respectarea normelor sanitare legale;

- Pana la realizarea rețelei de canalizare si a statiei de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art 12.3.18. din RLU;

- Nu se va autoriza activitati de tip **I** si **A** fara rezolvarea completa a problemelor tehnico - edilitare si asigurarea rezervei de apa pentru incendiu.

13.8.9. PARCELARE/ INALTIMEA CONSTRUCTIILOR /ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- Se mentine pe cât posibil parcelarul zonei ;
- Regimul maxim de inaltime : $P + 1 + M$;
- Module volumetrice : 7×10 m ;se recomanda utilizarea spatiilor semideschise la fatada principala si/sau la fatada sud (cerdac, foisor) ;
- POT maxim : 40 % ; CUT = 1,50 ;Nr.niv. = 3 ;
- Acoperisurile : de regula in patru ape sau derivate din acesta;
- Toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) sau DTAC, elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate.

13.8.10. SPATII VERZI

Se vor amenaja si intretine spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de aliniament la DJ si alte strazi principale;
- de protectie in incintele cu activitati de tip **GC** (cimitire), **I**, **A** si **TE**;
- decorativ in incintele de tip **IS** si pe parcelele cu funcțiunea de locuire (gradini de fatada);
- decorativ si de agrement pe parcelele specifice funcțiunii **SP**;
- decorativ si de protectie de-a lungul cursurilor de ape.

13.8.11. IMPREJMUIRI

Se stabilesc prin PUZ cu regulament sau PUD (PAC in zonele de autorizare directa) cu respectarea articolului 10.2. din RLU.

13.9. UTR NR. 9 – ZONA REZIDENTIALA SAT „CHIRCA”

Ocupa intreaga suprafata de intravilan a satului CHIRCA.

13.9.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:

- **L, IS ,I, A,CR,SP, GC,TE.**

13.9.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA:

- **L** – locuire

13.9.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:

- Activități de tip **IS** pentru deservirea locală si la nivel de cartier (comert)
- Activități de tip **I** nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate în functiunea de bază sau amplasate izolat;
- Activități de tip **A** în incintele existente;
- Activitati de tip **SP** cu rol de sport, agrement, protectie;
- Activitati de tip **GC** – antene GSM, statii hidrofor;
- Activitati **TE** pentru imbunatatirea asigurarii cu utilitati;
- Functiunea **CR**: modernizare strazi principale, amenajari intersectii, poduri;
- Terenuri agricole în intravilan, cu destinatia viitoare de locuire si functiuni complementare sau dotări publice de interes comun;

13.6.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zona de protectie a albiei minore a pââurilor sau canalelor hidrotehnice care traverseaza localitatea, conform Legii apelor;
- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru functiunea de locuire;
- Zona de protectie a drumului judetean DJ 401 A ;

13.9.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ):

- In zona functionala **I**;
- In zone functionala **A**;
- In zone nestructurate urbanistic;
- In toate zonele in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii.

13.9.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

- Amplasarea constructiilor situate pe parcelele adiacente DJ 401 A se va face pe alinierea stabilita in regulamentul aferent PUG sau prin PUZ cu regulament ;
- In restul zonei de locuit se vor respecta distantele minime obligatorii impuse prin prezentul regulament.

13.9.7. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE:

- Accesele carosabile principale si trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite, stabilite prin avize de la administratie.
- Drumurile pentru accesele la institutii publice si zone nou lotizate vor fi avizate de organismele teritoriale interesate si aprobate prin Hotarârea Consiliului local;

13.9.8. RACORDAREA LA RETELE TEHNICO – EDILITARE ȘI REALIZAREA DE RETELE NOI

- Pana la realizarea retelei de apa potabila in sistem centralizat pentru toata localitatea, se admite si alimentarea cu apa din fantani individuale, cu respectarea normelor sanitare legale:

- Pana la realizarea retelei de canalizare si a statiei de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art 12.3.18. din RLU;

- Nu se var autoriza activitati de tip **I** si **A** fara rezolvarea completa a problemelor tehnico - edilitare si asigurarea rezervei de apa pentru incendiu.

13.9.9. PARCELARE/ INALTIMEA CONSTRUCTIILOR /ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- Se mentine pe cât posibil parcelarul zonei ;
- Regimul maxim de inaltime : P +1+M ;

- Module volumetrice : 7 x10 m ;se recomanda utilizarea spatiilor semideschise la fatada principala si/sau la fatada sud (cerdac, foisor) ;
- POT maxim : 40 % ; CUT = 1,50 ;Nr.niv. = 3 ;
- Acoperisurile : de regula in patru ape sau derivate din acesta;
- Toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) sau DTAC, elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate.

13.9.10. SPATII VERZI

Se vor amenaja si intretine spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de aliniament la DJ si alte strazi principale;
- de protectie in incintele cu activitati de tip **GC** (cimitire), **I**, **A** si **TE**;
- decorativ in incintele de tip **IS** si pe parcelele cu functiunea de locuire (gradini de fatada);
- decorativ si de agrement pe parcelele specifice functiunii **SP**;
- decorativ si de protectie de-a lungul cursurilor de ape.

13.9.11. IMPREJMUIRI

Se stabilesc prin PUZ cu regulament sau PUD (PAC in zonele de autorizare directa) cu respectarea articolului 10.2. din RLU.

13.10.. UTR NR. 10 – TRUPURI INDEPENDENTE ÎN INTRAVILAN

Situate dispersat pe aproape întreg conturul localității, în interiorul teritoriului administrativ al comunei MOGOSANI și localităților sale componente.

13.10.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE MENȚINUTE :

- Zone de locuit (**L**);
- Unități industriale și de depozitare (**I**);
- Unități agricole în incintele existente (**A**);
- Spatii verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (**P**)
- Obiective de gospodărie comunală (**GC**);
- Constructii aferente echipării tehnico – edilitare a zonei (**TE**);
- Circulatii rutiere si amenajările lor aferente (**CCr**);

13.10.2. FUNCTIUNEA DOMINANTĂ: diversă, în principal:

- Zone de locuit (**L**);
- Unități industriale și de depozitare (**I**);
- Unități agricole în incintele existente (**A**);
- Spatii verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (**P**)
- Obiective de gospodărie comunală (**GC**);
- Constructii aferente echipării tehnico – edilitare a zonei (**TE**);
- Circulatii rutiere si amenajările lor aferente (**CCr**);

13.10.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:

- Activități de tip **I** nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate in functiunea de bază sau amplasate izolat;
- Activități de tip unități agricole în incinte proprii (**A**);
- Activități de tip spatii verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (**P**) ;
- Activitati de tip constructii aferente echipării tehnico – edilitare a zonei (**TE**) pentru îmbunătățirea asigurării cu utilități;
- Functiunea circulatii rutiere si amenajările lor aferente (**CCr**) cu referire la modernizare străzilor principale, amenajări de intersectii, poduri;
- Terenuri agricole în intravilan, cu destinatia rezervă pentru unități industriale și agroindustriale

13.10.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII:

- Zonele de protectie ale monumentelor ;
- Zona drumurilor principale DJ ;

- Zona de protecție a albiei minore a pâraurilor care traversează localitatea, conform Legii apelor ;

- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru dezvoltarea funcțiunii de bază ;

13.10.5. INTERDICTII TEMPORARE (până la aprobare documentație specifică/PUZ cu regulament/PUD):

- În zona funcțională **I** – Unități industriale și de depozitare nepoluante;

- În zona funcțională **A** – Unități agricole în incintele existente;

- În zonă nestructurată urbanistic;

- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care

Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare.

13.10.6. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- Amplasarea construcțiilor situate pe parcelele adiacente DC / DJ se va face pe alinierea stabilită prin limitele zonei de siguranță a drumului sau prin PUZ cu regulament ;

- În restul zonelor industriale se vor respecta distanțele minime obligatorii impuse prin prevederile Regulamentului General de Urbanism și preluate în prezentul regulament.

13.10.7. . ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

• Acceselor carosabile principale și trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit funcțiilor deservite, stabilite sau aprobate prin avize de la administrație.

• Se vor obține avize ale administratorilor drumurilor pentru accesul la instituții publice și zone nou lotizate, iar accesul direct se va realiza pe parcelă;

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

- Până la realizarea rețelei de apă potabilă propusă în sistem centralizat pentru toată localitatea, se admite alimentarea cu apă din fântâni individuale, cu respectarea normelor sanitare legale;

- Până la realizarea/reabilitarea rețelei de canalizare menajeră și a stației de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art 12.3.18. din RLU;

- Nu se vor autoriza activități de tip **I** (unități industriale și de depozitare nepoluante) și **A** (unități agricole în incintele existente) fără rezolvarea completă a problemelor tehnico - edilitare (mai ales legat de evacuarea apelor uzate) și asigurarea rezervei de apă pentru incendiu.

13.10.9. PARCELARE / ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR / ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- Toate aceste elemente se stabilesc prin DTAC sau prin PUZ cu regulament aferent avizat și aprobat potrivit Legii, PUD (unde este cazul), elaborate și aprobate conform legii, cu obținerea avizelor de la toate organismele avizatoare interesate.

13.10.10. SPATII VERZI

Se vor amenaja și întreține spații plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de aliniament la DJ și alte străzi principale;

- de protecție în incintele cu activități de tip **I** – Unități industriale și de depozitare, **A** – Unități agricole în incintele existente și **TE** – Construcții aferente echipării tehnico – edilitare;

- decorativ în incintele de tip **IS** – Instituții publice și servicii de interes general și pe parcelele cu funcțiunea de locuire **L** – Zone de locuit (grădini de fatadă);

- decorativ și de agrement pe parcelele specifice funcțiunii **P** – Spații verzi amenajate, de protecție, sport ;

- decorativ și de protecție de-a lungul cursurilor de ape.

13.10.11. IMPREJMUIRI

- Se stabilesc prin DTAC în zonele de autorizare directă și/sau PUZ cu regulament sau PUD cu respectarea art. 10.2. din RLU.

V. GESTIONAREA PUG ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI MOGOSANI (R.L.U.C.M.) este un document tehnic întocmit în conformitate cu **H.G. 525 / 1996** și cu Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor de urbanism – reglementare tehnică – aprobată cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.2000, indicativ **GM - 007 – 2000**.

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI MOGOSANI (R.L.U.C.M.) se aprobă prin hotărârea Consiliului local al comunei MOGOSANI, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (modificată și completată) și a opiniilor rezultate din consultarea publicului și devine act de autoritate al administrației publice locale.

Documentația astfel aprobată va fi utilizată de către funcționarii publici ai serviciului de specialitate al Consiliului local al comunei MOGOSANI pentru emiterea Certificatelor de Urbanism, a Autorizațiilor de Construire și a elaborării temelor de proiectare pentru PUZ și PUD.

Pentru a putea emite aceste acte de autoritate funcționarul public de la serviciul de specialitate va trebui să aibă la îndemână permanent următoarele instrumente de lucru :

1. Regulamentului local de Urbanism al comunei MOGOSANI (RLUCM) - volumul integral și planșele aferente "REGLEMENTĂRI", în care se identifică zonele cu condiții de autorizare directă și cele care au interdicții temporare de construire până la aprobarea PUZ și/sau PUD; de aici își extrage regulile stabilite pentru fiecare zonă / subzonă funcțională.

2. Planul Urbanistic General al comunei MOGOSANI - planșele "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE", " ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA ", "PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR" ;

5. STUDII PREGATITOARE ale Planului Urbanistic General al comunei MOGOSANI, care fac parte integrantă din acesta ;

6. GHIDUL PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM, indicativ GM - 007 - 2000 cu toate anexele.

7. Legislația în domeniu și complementară urbanismului, în continuă completare și îmbunătățire.

Informația este densă, de o mare complexitate și se adresează atât din punct de vedere al conținutului, cât și a prezentării (grafică și materiale scrise) specialiștilor din administrație care gestionează formarea și evoluția structurii urbane proprii și specifice localităților comunei.

Se impune, în consecință utilizarea riguroasă a documentației și interpretarea corectă a reglementărilor stabilite, în beneficiul exclusiv al dezvoltării corecte a structurii funcționale și configurativ - spațiale a localităților comunei MOGOSANI.

Întocmit,
Arh. urb. Mircea Nițescu