

JUDETUL DAMBOVITA
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI MORENI

HOTARARE

Privind prelungirea valabilitatii Planului Urbanistic General al comunei Moreni, intrunit in sedinta ordinara astazi

Avand in vedere:

-Raportul intocmit de catre doamna Patrulea Elena - tehnician cu urbanismul in cadrul

Primariei Comunei Moreni, inregistrat la nr. 3881 din 28.03.2013 prin care propune prelungirea

valabilitatii Planului Urbanistic General al comunei Moreni, județul Dambovita, intrunit in sedinta ordinara astazi

Local de Urbanism aferent;

-Avizul favorabil al Arhitectului - Set al Județului Dambovita nr. 5 din 04.04.2013 privind

urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

-Prevederile art. 46 alin. (1-4) din Legea nr. 52/2003, privind transparenta decizionala in

administratia publica;

-Raportul de avizare favorabile ale Consiliilor de specialitate ale Consiliului Local al

Comunei Moreni;

In temeiul art. 36 alin. (2) lit. "c", alin. (5) lit. "c", art. 45 alin. (2), lit. "c" si art. 115 alin. (1)

lit. "b" din Legea nr. 215/2001R, privind administratia publica locala, cu modificările și completările

ulterioare,

ART. 1

Se prelungeste valabilitatea Planului Urbanistic General al comunei Moreni, județul

Dambovita si a Regulamentului Local de Urbanism aferent - nr. 1000/5329, aprobat prin Hotara

Consiliului Local al Comunei Moreni, dar nu mai tarziu de 22.04.2017.

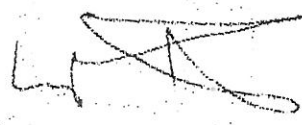
Primarul Comunei Moreni, prin intermediul doamnei Patrulea Elena - tehnician cu

urbanismul in cadrul Primariei Comunei Moreni, va aduce la indeplinire prevederile prezentei, iar

pentru comunicare se obliga secretarul comunei.

PRESEDINTE DE SEDINTA.

Voicu Decebal

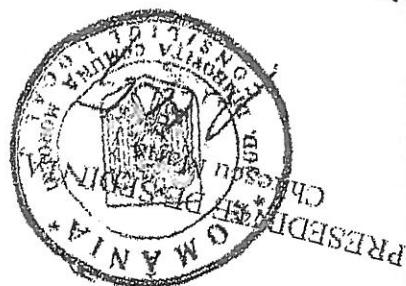


SECRETAR - Ghicorghe CLAUDIU



Moreni 21.06.2013

Proiect 22.10.2004



SECRETAR
CONTRASEMNEAZĂ
Gheorghe Claudiu

ART. 1
(1) Se aproba reactualizarea Planului Urbanistic General al comunei Moreeni
conform proiect nr. 1000 / 5329 întocmit de S.C. Proiect Dambovită S.A.
partea integrală introduse în intravilan sunt prevăzute în bilanțul teritorial care face
elaborat ulterior.
ART. 2
Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General urmează a fi
Cu aducerea la cunostință a prezentei se obliga tehnicianul cu urbanismul al
comunei Moreeni

HOTĂRĂȘTE:

Prin hotărârea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și
urbanismul;
-Prevederile art. 45 și 46 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și
urbanismul;
-Având în vedere:
ordinara astăzi 22 octombrie 2004;
Consiliul Local al comunei Moreeni, Județul Dambovită, întrunit în ședință
în temeiul art. 38 alin. (2) lit. "c" și "k" și art. 46 alin. (2) din Legea nr. 215/2001
privind administrația publică locală;

HOTĂRĂRE

JUDEȚUL DAMBOVITĂ
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI MOREENI

0245772084

1997

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
PENTRU SATELE COMUNEI MORENI - JUDETUL DAMBOVITA**

TARGOVISTE

S.C. "PROIECT DAMBOVITA" S.A.

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM (RLU)

1.1. RLU este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modulile de utilizare a terenurilor, de realizare si de utilizare a constructiilor pe intregul teritoriu intravilan al localitatilor comunei Moreeni.

Baza de intocmire a RLU o constituie prevederile din Regulamentul General de Urbanism (aprobat prin H.G. nr. 525 / 27.06.1996, modificat si completat prin H.G. nr. 789 / 2.12.1997), precum si continutul tehnic si structura din "Ghidul cuprinzand precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea Regulamentului local de urbanism de catre Consiliile locale" (aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 80 / N / 18.11.1996).

1.2. RLU insoteste, explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului urbanistic general aprobat.

1.3. RLU constituie act de autoritate al Administratiei publice locale, ca urmare a aprobarii acestuia de catre Consiliul local, pe baza avizelor obtinute, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991 republicata.

1.4. PUG stabileste conceptia generala de dezvoltare a localitatilor comunei Moreeni pentru o perioada de cca. 10 ani.

Detalierea si eventuala modificare a reglementarilor pentru una sau mai multe parti componente ale localitatilor se face prin urmatoarele documentatii de urbanism, aprobate conform legii:

PUZ cu regulament aferent in cazul detalierei uneia sau mai multor parti componente ale PUG;

PUZ cu regulament aferent in cazul modificarii uneia sau mai multor parti componente ale PUG;

PUD pentru detalierea modalitatii de incadrare in reglementarile PUZ aprobat in acea zona, in vederea autorizarii constructiei;

1.5. **Modificarea PUG si RLU** aprobat se va face conform prevederilor Regulamentului general de urbanism (RGU).

Aprobarea modificarilor din PUG si, implicit din RLU se va face cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o documentatia initiala, stabilita conform legii.

Orice alta documentatie de urbanism care modifica prevederile prezentului PUG si RLU trebuie sa contina piesele desenate modificate, precum si un capitol distinct in regulamentul aferent, piesa scrisa continand toate reglementarile noi care le modifica pe cele din RLU anterior. Hotararea de aprobare, de catre Consiliul local, a acestor documentatii de urbanism trebuie sa contina in mod explicit si modificarea PUG si RLU.

2. BAZA LEGALA A RLU

2.1. RLU se sprijina pe o vasta baza legala cuprinzand legi si alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor, norme si standarde tehnice care fundamenteaza amplasarea si conformarea constructiilor in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si sigurantei in exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului privind ocuparea cu constructii a terenului in acord cu principiile de dezvoltare durabila - configuratia parcelor, natura proprietatilor, amplasarea si conformarea constructiilor, din care cele mai importante sunt :

Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (republicata);
 Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91 / 1991 privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor prevazute in Legea nr. 50 / 1991;
 H.G. nr. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism,
 H.G. nr. 789 / 1997 privind modificarea si completarea Regulamentului general de urbanism ;

Legislatia mentionata la " Detalieri - Baza legala " din " Ghidului cuprinzand precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea Regulamentului local de urbanism de catre Consiliile Locale " , aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 80 / N / 1996.
 Prevederile prezentului regulament vor fi permanent corelate cu evolutia legislatiei cu caracter general, precum si cu cea a legislatiei de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism si amenajarea teritoriului.

3. DOMENIUL DE APLICARE A RLU

3.1. RLU aferent PUG cuprinde reglementari generale obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe intregul teritoriu intravilan al localitatilor comunei Moreni.

3.2. Teritoriul intravilan, aprobat conform legii, este cel figurat in plansele de reglementari din PUG. Acesta cuprinde trupurile principale ale localitatilor si alte trupuri izolate dispersate in teritoriu administrativ al comunei.

3.3. Zonificarea functionala a localitatilor comunei Moreni a fost stabilita conform prevederilor **art. 14** din Regulamentul general de urbanism, in functie de categoriile activitatilor umane desfasurate si de ponderea acestora pe intregul teritoriu studiat, de omogenitatea functionale ale diferitelor zone, precum si de caracterul de operationalitate presupus a se obtine.

Conditiiile de amplasare si conformare a constructiilor sunt stabilite pentru fiecare zona functionala pe baza prevederilor evidentiate in plansele de reglementari din PUG.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI

SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

4.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art. 3 din Regulamentul general de urbanism ; terenurile agricole din extravilan sunt evidențiate în Planșa nr. 1 "Incadrare în teritoriul administrativ al comunei".

Utilizări permise :

Lucrarile de utilitate publică de interes național sau local, în condițiile Legii nr. 18 / 1991 (republicată), art. 91(2) și art. 92(2), pe baza unor documentații specifice, aprobate conform legii.

Utilizări permise cu condiții :

Rețele tehnico-edilitare cu condiția amplasării grupate, în imediata apropiere a calilor de comunicație (Legea nr. 18 / 1991 republicată, art. 102).

Construcțiile care prin natură și destinație nu pot fi incluse în intravilan (Legea nr. 18 / 1991 republicată, art. 91, alin. 2), cu condiția realizării unor procente minime de ocupare a terenului și a obținerii Acordului de mediu, în condițiile Legii nr. 137 / 1995.

Utilizări interzise :

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasă I și II de calitate, pe cele plantate cu vii și livezi, în rezervatii, locuri cu monumente ale naturii (Legea nr. 18 / 1991 republicată, art. 92, alin. 1).

4.2. Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art. 4 din Regulamentul general de urbanism.

4.3. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră din extravilanul și intravilanul comunei Moreni se supune prevederilor art. 5 din Regulamentul general de urbanism ; suprafețele împadurite sunt puse în evidență în Planșa nr. 1 "Incadrare în teritoriul administrativ al comunei".

Utilizări permise :

Lucrarile de utilitate publică de interes național și local prevăzute de Legea nr. 26 / 1996 - Codul silvic, art. 54 și 74.

Utilizări permise cu condiții :

Construcțiile și amenajările specifice sectorului forestier (cantoane silvice, drumuri forestiere, fazanarii, pastavarii, etc.).

Construcțiile pentru turism, amplasate numai la liziera padurii, după elaborarea și aprobarea PATZ, PUZ și Regulament care să stabilească prin studii și cercetări suplimentare strategia de dezvoltare în relație cu zonele turistice învecinate, să formuleze regulile de construire specifice zonei și activităților respective.

Utilizări interzise :

Orice fel de construcții și amenajări cu excepția celor prevăzute de lege.

4.4. Autorizarea executării construcțiilor definitive pe terenurile cu resurse ale subsolului, delimitate potrivit legii, se supune prevederilor art. 6 din Regulamentul general de urbanism.

4.5. Autorizarea construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvelor lacurilor, precum și în zona de protecție a platformelor meteorologice se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 7 din Regulamentul general de urbanism ; resursele de apă și platformele meteorologice sunt puse în evidență în Planșa nr. 1 "Incadrare în teritoriul administrativ al comunei".

În ceea ce privește regimul de folosire a apelor și albiilor, regimul de servituti și expropriere, gospodărirea apelor (cunoașterea surselor de apă, protecția albiilor minore, a malurilor și a lucrurilor de gospodărire a apelor), regimul lucrurilor care se construiesc pe ape sau care au legătura cu apele, apararea împotriva inundațiilor, fenomenele meteorologice periculoase și accidentele la construcțiile hidrotehnice, latimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale și de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor, canalelor, barajelor, și altor lucruri hidrotehnice, se vor respecta cu strictețe dispozițiile LEGII APELOR nr.107 / 1996.

În scopul prevenirii pericolului de alterare a calității apei se vor respecta "Normele speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitara în jurul surselor și instalațiilor de alimentare cu apă potabilă" aprobate prin H.G.R. nr.101 / 1997.

Utilizări permise :

Captați de apă, lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive exercitate de apă, platforme meteorologice.

Utilizări permise cu condiții :

Lucrări de drumuri, poduri, cai ferate, traversări ale cursurilor de apă, cu condiția asigurării masurilor de aparare împotriva inundațiilor, a masurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrurilor de gospodărire a apelor și a platformelor meteorologice, cu avizul Consiliului local și al autorităților competente în gospodărirea apelor.

Utilizări interzise :

Orice fel de construcții în zonele de protecție severă a captaților de apă și a platformelor meteorologice.

4.6. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele cu valoare peisagistică și în zonele naturale protejate se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 8 din Regulamentul general de urbanism.

În planșa nr.1 "Incadrare în teritoriul administrativ al comunei" sunt definite o parte din obiectivele de interes (monumente ale naturii, zone cu valoare peisagistică excepțională, rezervatii naturale și științifice).

Utilizări permise :

Lucrări de utilitate publică de interes național sau local, autorizate în situații excepționale, în condițiile Legii nr. 18 / 1991 republicată, art. 92, alin.2.

Utilizări permise cu condiții :

În zonele naturale protejate, delimitate prin studii de specialitate (avizate de Academia Română), documentatii de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate (PATZ, PUZ și Regulament - care să stabilească strategia de dezvoltare în relație cu zonele turistice învecinate, să formuleze regulile de construire specifice zonei și activităților respective), construcțiile se autorizează cu avizul conform al MLPAT SI MAPPM.

Utilizări interzise :

Construcții și amenajări care pot afecta sensibilitatea acestor zone geografice cu regim special de protecție, și care pot deprecia valoarea deosebită a peisajului.

4.7. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face în condițiile respectării prevederilor art. 9 din Regulamentul general de urbanism.

Pe teritoriul comunei Moreni au fost identificate o serie de construcții cu valoare istorică și arhitecturală, bunuri culturale imobile deținute de persoane fizice sau juridice, care au fost expertizate și clasate, conform dispozițiilor Ordonanței Guvernului nr. 68 / 1994 privind protejerea patrimoniului cultural național, aprobată cu modificări prin Legea nr. 41 / 24.05.1995, dobândind astfel calitatea de monumente istorice.

Toate aceste monumente au fost clasate la categoria valorică "C" - "Monumente reprezentative pentru o anumită zonă, epocă, stil, autor, arie etnografică". Lista acestor monumente, avizată de CNMI, este prezentată în Anexa nr. 4 la PUG. Conform Ordonanței Guvernului nr. 68 / 26.08.1994, Art. 18 :

"Protecția specifică a monumentelor istorice se realizează, în principal, prin instituirea zonei de protecție...
Zonele de protecție a monumentelor istorice au forme și dimensiuni diferite și sunt delimitate topografic. Ele se stabilesc prin studii de specialitate prin grija Direcției monumentelor istorice."

Pe teritoriul localităților Moreni și Lunca, unde au fost identificate un număr mare de monumente istorice s-a instituit zona protejată cu valoare istorică, conform "Studiului privind zonele protejate din localitățile județului Dambovită și propuneri pentru completarea listei de monumente istorice și de arhitectură" - 1992, avizat de CNMI.

Zona construită protejată este reprezentată în Planșa nr. 2A - "Reglementări pe localități și zone funcționale"

Utilizări permise :
Lucrări de utilitate publică de interes național pe baza documentațiilor specifice aprobate conform legii.

Utilizări permise cu condiții :
Toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării stricte a prescripțiilor conținute în avizele conforme ale serviciilor publice descentralizate ale MLPAT și Ministerului Culturii.

Utilizări interzise :
Orice fel de construcții și amenajări care, prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug calitățile tesutului urban existent sau afectează valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR

SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarii in zonele expuse la riscuri naturale se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 10 din Regulamentul general de urbanism; zonele expuse la riscuri naturale sunt evidentiata in Planşa nr. 1 "Incadrare in teritoriul administrativ al comunei", in Planşele nr. 2A si 2B - "Reglementari pe localitati si zone functionale" si in PUG - etapa I - Situatia existenta -1993, Planşa nr.4/4 - 149 308 - "1.4 Situatia existenta - analiza geotehnica".

Zonele expuse la riscuri naturale, in sensul Art. 10 din RGU vizeaza: alunecari de teren, terenuri mlăstinoase, scurgeri de torrenti, eroziuni, avalanşe de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile etc.

Pe teritoriul localitatilor, in vecinatatea acestora, pe valele cu pante accentuate, sunt semnalate ample actiuni erozionale asupra terenului, exercitate de cursurile de apa cu caracter torrential. Aceste actiuni, alaturi de alti factori cunoscuti, determina instabilitatea terenului (alunecari) ce pune in pericol integritatea zonelor construite sau destinate constructiilor.

In imediata vecinatate a raului Ialomita, denivelarea mare a albiei fata de zona de terasa precum si cursul torrential al raului, pot conduce la aparitia fenomenelor de eroziune, ruperi de mal. Aceste fenomene se pot manifesta si in cadrul celorlalte elemente afluate cu debite variabile si curs torrential, favorizate de pantele accentuate si de structura litologica a terenului.

In zona colinara s-au identificat sectoare de alunecari de teren stabilizate. Aria acestor zone de riscuri naturale previzibile se poate restrange prin aplicarea unor masuri eficiente, viabile, lucrari hidrotehnice de consolidare si protectie a malurilor, acolo unde s-au remarcat actiuni erozionale, masuri de eliminare a cauzelor ce pot declansa fenomene distructive, numai dupa o cercetare atenta, specializata, a tuturor manifestarilor.

In acest context este necesara initierea unui studiu hidrogeotehnic pentru identificarea, cu maxima rigurozitate, a zonelor improprii pentru realizarea constructiilor, a zonelor bune de construit cu amenajari si a solutiilor tehnice recomandate.

Pana la elaborarea documentatiilor respective, la autorizarea constructiilor se vor avea in vedere concluziile analizei geotehnice elaborate in cadrul PUG - etapa I - Situatia existenta -1993, cu reglementarile respective si indicatiile din Planşa nr.4/4-149 308-1.4 Situatia existenta - analiza geotehnica.

Utilizari permise:

In zonele expuse la riscuri naturale sunt permise constructii si amenajari de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (lucrari hidrotehnice pentru atenuarea si devierea viiturilor, statii hidrometeorologice, seismice, sisteme de avertizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase, sisteme de irigatii si desecari, lucrari de combatere a eroziunii de adancime, etc.).

Utilizari permise cu conditii:

Orice fel de constructii si amenajari cu respectarea prevederilor Legii nr.10 / 1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor, in zonele cu grad de seismicitate ridicat, pe terenurile cu umiditate ridicata, in zonele cu temperaturi foarte scazute, pe terenurile macroporice, cu panza freatica agresiva, neprecizate la art.10 din RGU. 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 (desecari, consolidari ale terenului, etc.) aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate, dupa caz.

Utilizari interzise :

Construcții și amenajări în zonele expuse la riscuri naturale menționate, 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.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile situate în zone expuse la riscuri tehnologice, precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 11 din Regulamentul general de urbanism.

Utilizari permise :

În zonele expuse la riscuri tehnologice și în zonele de servitute a echipamentelor tehnico-edilitare, evidențiate în Planșa nr. 1 "Incadrare în teritoriul administrativ al comunei", și în Planșele nr. 2A și 2B - "Reglementări pe localități și zone funcționale", sunt permise orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora (lucrări de consolidare, lucrări de marcare 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 exigențelor Legii nr. 10 / 1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgometului, sănătatea oamenilor și protecția mediului. Se vor respecta distanțele minime de protecție față de unitățile industriale, agrozootehnice sau de salubritate, 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.

Utilizari interzise :

Toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare și de protecția mediului, ale unităților industriale, agricole sau de altă natură, în zonele cu servitute legal instituite pentru lucrări publice generatoare de riscuri tehnologice, în vecinătatea depozitelor de combustibil și materiale explozive, etc.

5.3. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel, inclusiv a lucrărilor de utilitate publică pe terenurile pe care este instituită servitutea de utilitate publică, se face în condițiile respectării prevederilor art. 16 din Regulamentul general de urbanism.

Sunt de utilitate publică lucrările de interes național sau local privind : prospecțiunile și explorările geologice, extractia și prelucrarea substanțelor minerale utile, instalații pentru producerea energiei electrice, cale de comunicație, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, sistemele de alimentare și transport energie electrică, telecomunicații, petrol și gaze, termoficare, apă, canalizare, instalații pentru protecția mediului, îndiguri și regularizări de cursuri de apă, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor, stații hidrometeorologice, seismice, sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adancime, cladirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale, de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, administrație publică și pentru autoritățile judecătorești, salvare, pompieri, apararea țării, ordine publică și siguranța națională, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale.

rezervatelor naturale si stiintifice, a monumentelor naturii, prevenirea si inlaturarea dezastrilor naturale (cutremure, inundatii, alunecari de teren).
Utilitatea publica se declara in conformitate cu prevederile legii. Declararea utilitatii publice se face numai dupa efectuarea unei cercetari prealabile si conditionat de inscrierea lucrarii in planurile urbanistice si de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii, pentru localitati sau zone unde se intentioneaza executarea ei.
Lucrarile de utilitate publica se executa pe terenuri aflate in proprietatea statului, a unitatii administrative teritoriale, sau pe terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice, cu schimbarea functiunii si afectarea valorii terenurilor, necesitand, dupa caz, exproprii sau instituirea unor servituti de utilitate publica.

Utilizari permise :

Toate categoriile de lucrari de utilitate publica cuprinse in PUG.

Utilizari permise cu conditii :

Construciile cu durata limitata de existenta (provizorii).

Utilizari interzise :

Orice fel de constructii si amenajari, altele decat cele pentru care au fost rezervate terenurile.

5.4. In vederea asigurarii cu echipament tehnico-edilitar corespunzator, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile art. 13 din Regulamentul general de urbanism .

In conformitate cu competentele legale, autoritatile administrativei publice locale sunt obligate sa asigure corelarea dezvoltarii localitatilor cu programele de dezvoltare a echiparii 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, autorizarea executarii constructiei nu se va face decat dupa asigurarea surselor de finantare necesare.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

3. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

6.1. Zona functionala este o categorie urbanistica si reprezinta un teritoriu pe care se desfasoara activitatile umane ce se pot inscrie intr-o functie urbana principala si alte functiuni urbane secundare; zonele functionale stabilite conform pct. 3.3. din RLU sunt puse in evidenta in plansele de reglementari (1 "Incadrare in teritoriul administrativ al comunei", 2A si 2B - "Reglementari pe localitati si zone functionale")

6.2. Subzonele functionale reprezinta subdiviziuni ale zonelor, avand functiuni specializate, caracteristici urbanistice similare posibil de circumscris acelorasi reguli. Acestea sunt evidentiata in plansele 2A si 2B - "Reglementari pe localitati si zone functionale".

6.3. Teritoriul intravilan al localitatilor comunei Moreeni este impartit in urmatoarele zone si subzone functionale:

C	Zona centrala (pe teritoriul localitatilor Moreeni si Lunca)
IS	Zona pentru institutii publice si servicii de interes general subzone:
a	construcii administrative
c	construcii comerciale (comert, alimentatie publica)
ct	construcii de cultura
cu	construcii de cult
i	construcii de invatamant
ps	construcii pentru prestari servicii
s	construcii de sanatate
t	construcii pentru turism
L	Zona rezidentiala cu cladiri Parter, P+1, P+2 subzone:
L1	exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare)
L2	predominant rezidentiala
I	Zona pentru unitati industriale, de depozitare si transport
A	Zona pentru unitati agricole si silvice
P	Zona verde, sport, turism, perdele de protectie subzone:
sp	terenuri de sport
pp	perdele de protectie
v	alte spatii verzi
GC	Zona de gospodarie comuna
TE	Zona pentru echipamente tehnico-edilitare
Cr	Zona pentru cai de comunicatie rutiera
Cf	Zona pentru cai ferate industriale
TN	Terenuri neproductive
TA	Terenuri aflate permanent sub ape



IV. PREVEDERILE RLU LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

7. CONTINUTUL REGULAMENTULUI

Pentru fiecare zona functionala, prevederile regulamentului cuprind reglementari specifice, pe articole, grupate in trei capitole :

CAP. 1 - GENERALITATI

CAP. 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA

CAP. 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

7.1. C - ZONA CENTRALA

CAP. 1 - GENERALITATI

7.1.0.

Zona centrala este o categorie urbanistica si reprezinta teritoriul unde se concentreaza functiunile cu caracter de centralitate, institutii si servicii publice de interes general (primarie, politie, biserică, scoală, camin cultural, oficiu postal, complex comercial), utile localitatii si teritoriului sau de influenta, alaturi de alte functiuni complementare sau compatibile.

Calitatea infrastructurii tehnico-edilitare, valoarea istorica si arhitecturala a fondului construit, densitatea si calitatea constructiilor situate in sectorul de legatura dintre localitatile Moroeni si Lunca, de o parte si de alta a unei artere principale de circulatie (DN 71), reprezinta elemente ce au determinat Zona centrala, zona cu functii polarizatoare specializate (materiala, culturala, simbolica si reprezentativa) capabile sa satisfaca o gama larga de aspiratii si necesitati ale colectivitatii.

7.1.1. Zone si subzone functionale :

IS	Zona pentru institutii publice si servicii de interes general
subzone :	a constructii administrative
	c constructii comerciale (comert, alimentatie publica)
	ct constructii de cultura
	cu constructii de cult
	i constructii de invatamant
	ps constructii pentru prestari servicii
L	Zona rezidentiala cu cladiri Parter, P+1, P+2
subzone :	L1 exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare)
	L2 predominant rezidentiala
P	Zona verde, sport, turism, perdele de protectie
subzone :	pp perdele de protectie
	v alte spatii verzi
GC	Zona de gospodarie comuna
TE	Zona pentru echipamente tehnico-edilitare
Cr	Zona pentru cai de comunicatie rutiera

7.1.2. Functiuni dominante : IS , L2 .**7.1.3. Functiuni complementare admise : L1 , P , TE , Cr .****CAP 2 UTILIZARE FUNCTIONALA****7.1.4. Utilizari permise :**

7.1.4.1. Institutii publice si servicii de interes general, functiuni complementare, pe parcelele destinate **IS** .

7.1.4.2. Locuinte si functiuni complementare pe parcelele destinate **L** (zona predominant rezidentiala) + functiuni compatibile in proportie de maxim 50%.

7.1.4.3. Spatii verzi, platforme gospodaresti.

7.1.4.4. Constructii aferente lucrarilor edilitare cu conditia integrarii corecte in spatiul urban.

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

7.1.4.6. Spatii pentru circulatie pietonala, pietonaje, folosinte publice paritale pe terenuri private.

7.1.5. Utilizari permise cu conditii :

7.1.5.1. In zona protejata cu valoare istorica sunt necesare avize sau acorduri in conditiile specificate in art. 4.7.

7.1.5.2. In zona de protectie a infrastructurii feroviare, a drumurilor publice si a echipamentelor tehnico-edilitare, 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.

7.1.6. Interdictii temporare de construire :

7.1.6.1. In zona protejata cu valoare istorica (rezervatie de arhitectura), in incintele cladirilor inscrise in lista Monumentelor istorice avizata de CNMI si in zona de protectie a monumentelor istorice izolate - pana la obtinerea avizelor legale .

7.1.6.2. Pe terenurile unde apar probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD).

CAP 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii****7.1.8. Orientarea fata de punctele cardinale :**

conform 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 reciproc.

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.

Construcțiile de locuințe vor fi orientate astfel încât, pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoirii minime de $1\frac{1}{2}$ h la solstițiul de iarnă, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).

7.1.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conform art. 18 din RGU, cu respectarea zonelor de siguranță și protecție a drumurilor, delimitate conform legii (distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minim 26 m pentru drumul național și de minim 20 m pentru drumurile comunale).

7.1.14. Amplasarea fata de aliniament : conform art. 23 din RGU.

Fata de aliniament (definit ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat), construcțiile pot fi amplasate, sau aliniate (alinieră construcțiilor fiind definită ca linia convențională care urmărește fronturile construite ale clădirilor), în următoarele situații :

- pe aliniament, în cazul când frontul construit existent se confunda cu linia de demarcație a proprietăților către stradă ;
- retras de la aliniament, în următoarele cazuri :
 - înscrierea în regimul de aliniere existent ;
 - lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită fata de alinierea existentă (spre interiorul parcelei) ;
 - respectarea distanțelor de protecție la drumurile publice ;
 - facilitarea creării de pieton sau degajamente în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă ;
 - obținerea latimii minime a frontului la stradă .

Distanța între fronturile construite, măsurată pe orizontală nu trebuie să fie mai mică decât înălțimea clădirii.

Pentru situațiile ce nu se pot încadra în prevederile art. 23 din RGU, este necesară elaborarea prealabilă a unui PUZ, în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

7.1.15. Amplasarea în interiorul parcelei : conform art. 24 din RGU.

Se vor respecta distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor, (asigurarea accesului vehiculelor sau formatorilor mobile de pompieri), a normelor de insorire și iluminat natural, de protecție contra zgometului și nocivității, sau dictate de necesități de conservare a specificului local privind țesutul și tipologia de amplasare a construcțiilor.

Între fatadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1.16. Accese carosabile : conform art. 25 și anexa nr. 4 din RGU.

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

Caracteristicile acceselor trebuie sa fie adaptate naturii si importanței funcțiunii pe care o servesc. In consecința, ele se amenajează astfel incat sa impiedice cel mai mic risc posibil pentru circulație.

Accesele trebuie îndepărtate, cat mai mult posibil, de intersecții.

Numarul acceselor pe aceiasi drum sa fie cat mai mic.

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

In cazul drumurilor cu circulație intensa, accesul la acestea a unei suite de

parcele se poate prelua printr-un drum local.

Caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind proiectarea si executia acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor si de protecție civila, circulației persoanelor cu mobilitate redușă.

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

Pentru toate construcțiile si amenajările de orice fel trebuie prevăzute accese pentru pietoni, concepute si realizate corespunzător caracteristicilor acestor construcții. Căile pietonale, dispuse si alocate structural, in funcție de caracterul funcțional, si condițiile locale, sunt de mai multe categorii si anume : trotuare pentru circulație curentă, alei pietonale cu trasee independente de circulația carosabila, strazi pietonale, pietre pietonale.

Căile si accesele pietonale se autorizează de regula ca parti componente, odata cu construcțiile si amenajările ce constituie investitia de baza, (ansambluri de constructii sau dotari), sau pot constitui obiective independente.

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

7.1.18. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente : conform art. 27 din RGU.

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

Dacă rețelele edilitare publice existente nu au capacitate si grad de acoperire a teritoriului localității, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectivă prevad dezvoltarea acestora, se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare, care sa respecte normele sanitare si de protecție a mediului (distanța minima de 30 m între fantani si fose septice, etc.), precum si prevederile Codului Civil (art. 610). In aceasta situație, beneficiarul se va obliga ca in momentul realizării rețelei centralizate publice in zona sa racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de Consiliul local.

7.1.19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare : conform art. 28 din RGU.

In urma examinării posibilităților de marire a capacității rețelelor edilitare existente, precum si a oportunității extinderii acestora in unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce au fost inglobate ulterior in intravilan, autoritățile publice locale pot decide, potrivit atribuțiilor legale ce le revin, modul in care vor fi realizate noile lucrări. Realizarea extinderilor sau maririlor de capacități ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrative publice centrale de specialitate si a serviciilor publice descentralizate in județ, precum si de către regile de specialitate.



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

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

7.1.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU.

In functie de terenul disponibil si de configuratia tesutului urban specific localitatii si zonei, constructiile de locuinte vor putea fi amplasate pe teren, in regim. inchis (insuruite), 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 disponibilitatea 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 6 m in cazul locuintelor insuruite (doua

calcanne laterale), de minimum 9 m in cazul locuintelor cuplate (un calcan lateral, o fatada laterala) si de minimum 12 m in cazul locuintelor izolate (patru fatade).

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 acestora.

7.1.22. 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 doua niveluri cladirile imediat invecinate (amplasate alaturat, de aceeaasi parte a strazii).

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 constructibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea si punerea in valoare a mediului natural si constructii existente, respectarea regulilor de compositie 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).

7.1.23. 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.

7.1.24. 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 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 functie dominanta traditionala, caracterizata de tipologia tesutului urban si conformare spatiala proprie, sau cu o functie stabilita prin PUG.

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

- maxim 30% pe terenurile cu destinatia L
- maxim 40% pe terenurile cu destinatia IS

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

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

7.1.25. 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 spatilor 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 minime de asigurare a locurilor de parcare. Necesari de parcaje la fiecare obiectiv in parte va fi dimensionat conform prevederilor Normativului 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 si trotuare) pentru parcare.

7.1.26 Spatii verzi : conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU.

In vederea respectarii principiilor dezvoltarii durabile a localitatilor se recomanda optimizarea densitatii de locuire, corelata cu mentinerea si dezvoltarea spatilor verzi, a aliniamentelor de arbori si a perdelelor de protectie.

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

Suprafata spatilor verzi si plantate se va stabili 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.



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

7.1.27. Imprejmuiri : conform art. 35 din RGU.

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

Imprejmuirile la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile privind amplasarea si conformarea lor putand fi stabilite 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.

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 relatii de vecinatate sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se refera la zidurile despartitoare dintre constructiile cuplate sau insuite, precum si la conditiile in care se realizeaza imprejmuirile gradinilor.

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

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 dintre civilizatia urbana, suburbana si rurala.

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 (PUD), sau in cadrul PAC.

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor (art. 7.1.23)

Prezentul Regulament local de urbanism face urmatoarele recomandari de realizare a imprejmuirilor :

- Imprejmuirile spre aliniament vor fi de preferinta transparente.
- Exceptiile pot fi datorate cladirilor (obiective speciale) sau modului traditional de realizare a acestora.
- Imprejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferinta opace. Inaltimea minima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 2 m.
- In zona protejata 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 semnalarie 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 comerciala, in conditiile legii.



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

CAP. 1 GENERALITATI

7.2.1. Zone si subzone functionale :

IS Zona pentru institutii publice si servicii de interes general
subzone :

a constructii administrative
c constructii comerciale (comert, alimentatie publica)
ct constructii de cultura
cu constructii de cult
i constructii de invatamant
ps constructii pentru prestari servicii
s constructii de sanatate
t constructii pentru turism

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

7.2.3. Functiuni complementare admise pe aceeaasi parcela : L1, PV, Psp, Ppp, TE, Cr.

7.2.4. Utilizari permise :

7.2.4.1. Institutii publice si servicii de interes general, cele enumerate la art. 7.2.1. si altele de tip IS care pot sa mai apara (obiective noi, modernizari, schimbări de destinatie, amenajari exterioare, mobilier urban).
7.2.4.2. Locuinte in proportie de maxim 50% din suprafata desfasurata a fiecarei cladiri, pe parcelele destinate IS.

7.2.4.3. Spatii verzi.
7.2.4.4. Echipamente pentru igiena, salubritate.
7.2.4.5. Constructii aferente lucrarilor edilitare.
7.2.4.6. Spatii pentru circulatie rutiera, parcaje la obiective publice, garaje.
7.2.4.7. Spatii pentru circulatie pietonala, pietre civice, folosite publice pariale

7.2.5. Utilizari permise cu conditii :

7.2.5.1. Obiective noi in cadrul zonei centrale - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament, PUD).
7.2.5.2. In zona protejata cu valoare istorica 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 stricte a prescriptiilor continute in avizele conforme ale serviciilor publice descentralizate ale MLPAT si Ministerului Culturii).
7.2.5.3. In zonele cu valoare peisagistica si in zonele naturale protejate, in conditiile art. 4.6.

7.2.5.4. In zona de protectie a infrastructurii feroviare, a drumurilor publice si echipamentelor tehnico-edilitare, 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.

7.2.6. Interdictii temporare de construire :

7.2.6.1. In zona protejata cu valoare istorica (rezervatie de arhitectura), in incintele cladirilor inscrise in lista Monumentelor istorice avizata de CNMI si in zona de protectie a monumentelor istorice izolate - pana la obtinerea avizelor legale, conform art 4.7.

7.2.6.2. In zonele naturale protejate, delimitate prin studii de specialitate (avizate de Academia Romana) - pana la elaborarea si aprobarea unor documentatii de urbanism si amenajarea teritoriului (PATZ, PUZ si Regulament - care sa stabileasca strategia de dezvoltare in relatie cu zonele turistice invecinate, sa formuleze regulile de construire specifice zonei si activitatilor respective). Constructiile se autorizeaza cu avizul conform al MLPAT SI MAPPM.

7.2.6.3. 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).

7.2.7. Interdictii permanente de construire :

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

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

7.2.7.3. 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 calilor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura, conform art. 5.2.

7.2.7.4. 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.

7.2.8. Orientarea fata de punctele cardinale : conform 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 reciproc.

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.

Construcțiile de locuințe vor fi orientate astfel încât, pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoirii minime de $1\frac{1}{2}$ h la solstițiul de iarnă în cazul orientării celei mai favorabile (sud).

7.2.9. Amplasarea față de drumurile publice : conform art. 18 din RGU, cu respectarea zonelor de siguranță și protecție a drumurilor, delimitate conform legii.

Toate construcțiile și amenajările vor fi astfel amplasate încât să nu afecteze buna desfășurare a circulației rutiere și pietonale pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluiditate și siguranță. Accesul carosabil și pietonal la aceste construcții vor fi amenajați și semnalizați corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

7.2.14. Amplasarea față de aliniament : conform art. 23 din RGU.

Față de aliniament (definit ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat), construcțiile pot fi amplasate, sau aliniate (alinieră construcțiilor fiind definită ca linia convențională care urmărește fronturile construite ale clădirilor), în următoarele situații :

- pe aliniament, în cazul când frontul construit existent se confundă cu linia de demarcație a proprietăților către stradă ;
- 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) ;
 - respectarea distanțelor de protecție la drumurile publice ;
 - facilitarea creării de pieton sau degajamente în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă ;
 - obținerea latimii minime a frontului la stradă .

Distanța între fronturile construite (de o parte și de alta a strazii) măsurată pe orizontală nu trebuie să fie mai mică decât înălțimea clădirii .

Pentru situațiile ce nu se pot încadra în prevederile art. 23 din RGU, este necesară elaborarea prealabilă a unui PUZ, în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

7.2.15. Amplasarea în interiorul parcelei : conform art. 24 din RGU.

Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor, (asigurarea accesului vehiculelor sau formărilor mobile de pompieri la cel puțin o fatadă vitrată), a normelor de însoire și iluminat natural, de protecție contra zgometului și tipologia de amplasare a construcțiilor.

Între fatadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu jumătatea din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m, pentru asigurarea respectării normelor de însoire și de prevenire a incendiilor.

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



Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Pentru a fi construita, 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 prevederilor 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 pentru circulatie.

Accesele trebuie indepartate, cat mai mult posibil, de intersectii.

Numarul acceselor pe aceiasi drum sa fie cat mai mic.

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

In cazul drumurilor cu circulatie intensa, accesul la acestea a unei suite de parcele se poate prelua printr-un drum local.

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.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin monilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

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

Pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute accese pentru pietoni, concepute si realizate corespunzator caracteristicilor acestor constructii. Calele 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, pietre pietonale. Calele si accesele pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitia de baza, (ansambluri de constructii sau dotari), sau pot constitui obiective independente.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

7.2.18. Racordarea la retele tehnico-edilitare existente : conform art. 27 din RGU.

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

Daca retele edilitare publice existente nu au capacitati si grad de acoperire a teritoriului localitatii, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectiva prevad dezvoltarea acestora, se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (distanța minima de 30 m între fantani si tose 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.

7.2.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare : conform art. 28 din RGU.

În urma examinării posibilităților de mare a capacității rețelilor edilitare existente, precum și a oportunității extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce au fost înglobate ulterior în intravilan, autoritățile publice locale pot decide, potrivit atribuțiilor legale ce le revin, modul în care vor fi realizate noile lucrări.

Realizarea extinderilor sau marilor de capacitate ale rețelilor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrative centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județ, precum și de către regile de specialitate.

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

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

7.2.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU.

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

7.2.22. Înălțimea construcțiilor : conform art. 31 din RGU.

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

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

7.2.23. 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 valoare arhitectural-urbanistică a zonei, nu alterează calitatea sitului și valorile de patrimoniu.

7.2.24. 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 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 functie dominanta traditionala, caracterizata de tipologia tesutului urban si conformare spatiala proprie, sau cu o functie stabilita prin PUG.

Procentul de ocupare a terenului (POT) in zonele cu constructii noi va fi de maxim 40% pe terenurile cu destinatia IS.

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

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri**7.2.25. 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 spatilor 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 minime de asigurare a locurilor de parcare. Necessarul de parcaje la fiecare obiectiv in parte va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93.

Spatii de parcare/grare a autovehiculelor pe parcele din zona IS se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin restrictiunile severe a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera si trotuare) pentru parcare.

7.2.26 Spatii verzi : conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU.

In vederea respectarii principiilor dezvoltarii durabile a localitatilor se recomanda optimizarea densitatii de locuire, corelata cu mentinerea si dezvoltarea spatilor verzi, a aliniamentelor de arbori si a perdelelor de protectie.

Spatii 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.

Suprafata spatilor verzi si plantate se va stabili 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.

Valorile prevazute in Anexa nr. 6 din RGU, privind suprafata spatilor verzi, sunt considerate minime si orientative.

7.2.27. Imprejmuiri : conform art. 35 din RGU.

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

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

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

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

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 dintre civilizatia urbana, suburbana si rurala.

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 (PUD), sau in cadrul PAC.

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor (art. 7.2.23)

Prezentul Regulament local de urbanism face urmatoarele recomandari de realizare a imprejmuirilor :

- Imprejmuirile vor fi de preferinta transparente.
- Exceptiile pot fi datorate cladirilor (obiective speciale) sau modului traditional de realizare a acestora.
- Imprejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferinta opace. Inaltimea minima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 2 m.
- In zona protejata 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 comerciala, in conditiile legii.



7.3. L - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI Parter, P+1, P+2

CAP. 1 GENERALITATI

7.3.1. Zone si subzone functionale :

L Zona rezidentiala cu cladiri Parter, P+1, P+2

subzone :

L1

exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare)

L2

predominant rezidentiala (locuinte si functiuni complementare)

7.3.2. Functiuni dominante : L - locuire pe parcele (locuinte individuale P, P+1, terenuri libere posibile de reparcelat).

7.3.3. Functiuni complementare admise :

pe aceeasi parcela - IS, P, TE, Cr,
pe parcele distincte - IS, I (nepoluante), P, TE, Cr

7.3.4. Utilizari permise :

In subzona exclusiv rezidentiala - L1 (locuinte si functiuni complementare):
Locuire, ca activitate preponderanta pe fiecare parcela in parte ; ponderea locuirii in cladirile principale va fi de minimum 75 % din suprafata desfasurata a fiecarei cladiri .
Activitati compatibile locuirii, 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 locuirii este de maximum 25 % din suprafata desfasurata a fiecarei cladiri in parte.

In subzona predominant rezidentiala - L2

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 locuirii este de maximum 50 % din suprafata desfasurata a fiecarei cladiri in parte.

In ambele subzone sunt permise activitati complementare locuirii (comert, servicii, activitati productive nepoluante, turism ocazional, anexe, paraje, garaje, spatii verzi, alei pietonale, lucrari edilitare, platforme gunoi).

7.3.5. Utilizari permise cu conditii :

In zona protejata cu valoare istorica 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 conditiile respectarii stricte a prescriptiilor continute in avizele conforme ale serviciilor publice descentralizate ale MLPAT si Ministerului Culturii).
In zonele expuse la riscuri naturale (alunecari de teren, terenuri mastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile,



precum si in zonele cu grad de seismicitate ridicat, pe terenurile cu umiditate ridicata, in zonele cu temperaturi foarte scazute, pe terenurile macroporice, cu panza freatica agresiva, neprecizate la art. 10 din RGU) - 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 admite de asemenea constructii pe terenurile mentionate in art. 10, alin. 2 din RGU, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (desecari, consolidari ale terenului, etc.) aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate, dupa caz.

In zona de protectie a infrastructurii feroviare, a drumurilor publice si a echipamentelor tehnico-edilitare, 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.

7.3.6. Interdictii temporare de construire :

In zonele naturale protejate, delimitate prin studii de specialitate (avizate de Academia Romana) - pana la elaborarea si aprobarea unor documentatii de urbanism si amenajarea teritoriului (PATZ, PUZ si Regulament - care sa stabileasca strategia de dezvoltare in relatie cu zonele turistice invecinate, sa formuleze regulile de construire specifice zonei si activitatilor respective). Constructiile respective se autorizeaza cu avizul conform al MLPAT SI MAPPM.

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). Terenurile cu interdictie temporara de construire sunt cele evidentiate in plansele nr. 2A si 2B "Reglementari pe localitati si zone functionale".

7.3.7. 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 sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare, a calilor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura, conform art. 5.2.

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.

7.3.8. Orientarea fata de punctele cardinale : conform 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 reciproc.



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

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

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

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

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, fluanta si siguranta. Accesul carosabil si pietonal la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normativelor si standardelor tehnice specifice.

7.3.11. Amplasarea fata de cai ferate : conform art. 20 din RGU.

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor in zona de protectie a infrastructurii feroviare, cat si cedarea, transferul, ocuparea temporara sau definitiva a terenului din patrimoniul SNCFR se stabilesc prin avizele Ministerului Transporturilor si ale SNCFR.

Zona de protectie a infrastructurii feroviare este fasia de teren, indiferent de proprietar, cu latimea de 100 m masurata de la limita zonei cadastrale CFR, situata de o parte si de alta a caili ferate.

In zona de protectie a infrastructurii feroviare este interzisa amplasarea de constructii sau plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare, efectuarea de lucrari care prin natura lor ar provoca alunecari de teren, supari, sau ar afecta stabilitatea solului prin tãierea copacilor, extragerea de materiale de constructii, sau care modifica nivelul panzei freatice subterane, precum si depozitarea manipulara sau prelucrarea oricaror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.

Constructiile care se amplaseaza in zona de protectie a infrastructurii feroviare situata in intravilan se autorizeaza cu avizul SNCFR si al Ministerului Transporturilor.

7.3.14. Amplasarea fata de aliniament : conform art. 23 din RGU.

Fata de aliniament (definit ca linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat), constructiile pot fi amplasate, sau aliniate (alinierii constructiilor fiind definita ca linia conventionala care urmareste fronturile constructiilor 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) ;
 - respectarea distantelor de protectie la drumurile publice ;
 - facilitarea crearii de pieton sau degajamente in preajma unor constructii cu circulatie pietonala intensa ;
 - obtinerea latimii minime a frontului la strada .

Distanța între fronturile constructiilor (de o parte si de alta a strazii) masurata pe orizontala nu trebuie sa fie mai mica decat inaltimea cladirii.



Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile art. 23 din RGU, este necesara elaborarea prealabila a unui PUZ, in vederea evaluarii corecte a consecintelor noii constructii in contextul existent.

7.3.15. 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 zgometului 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 3,00 m, pentru asigurarea respectarii normelor de insorire si de prevenire a incendiilor. Distanța minima de 3,00 m, necesara in situatia de mai sus, se majoreaza la 4,00 m in cazul cand o locuinta se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente pe care se desfasoara activitati de productie sau servicii si la 6,00 m in cazul cand o locuinta se amplaseaza fata de un calcan al unei unitati de productie existente pe parcela vecina.

Distanța minima admisa de Codul Civil intre fatadele cu ferestre si balcoane si limita proprietatii, ingradita sau nu, este de 1,90 m.

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

- in regim izolat (cu retrageri fata de vecinatati)
- in regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei)
- in regim inchis, insuite (cuplate la calcan, pe ambele limite laterale cu constructiile de pe parcelele invecinate)

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Pentru a fi constructibila, o parcela trebuie sa aiba acces la un drum public sau privat, direct sau prin servitute de trecere instituita asupra unei parcele vecine.

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 pentru circulatie.

Accesele trebuie indepartate, cat mai mult posibil, de intersectii.

Numarul acceselor pe acelasi drum sa fie cat mai mic.

Pentru o parcela alaturata mai multor drumuri, accesul la drumul cu trafic cel mai mare poate fi interzis.

In cazul drumurilor cu circulatie intensa, accesul la acestea a unei suite de parcele se poate prelua printr-un drum local.

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

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

Caracteristicile acceselor carosabile, conform destinatiei, structurii functionale si capacitatii constructiei, trebuie sa corespunda prevederilor anexei nr.4 din RGU (pct. 4.11.1.).



Pentru locuințele pe totuși, cu acces propriu se vor asigura :

- accese carosabile pentru locatari ;
- accese carosabile pentru colectarea deseurilor menajere si pentru mijloacele de stingere a incendiilor ;
- alei semicarosabile in interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25,00 m si latime de minimum 3,50 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25,00 m vor fi prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere ;
- in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesese la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locala (fundaturi) cu o singura banda de circulatie de 3,50 m latime pentru lungimi de pana la 30,00 m, sau cu minimum doua benzi de circulatie (7,00 m), cu trotuar cel puțin pe o latura, supralargiri pentru manevre si intoarcere, pentru lungimi de pana la 100,00 m.

Accesul carosabil pe doua parcele vecine trebuie sa fie, de regula, alaturate limitei de vecinatate.

Construcțiile de pe suprafata parcelei trebuie sa fie astfel amplasate incat sa permita accesul autovehiculelor in curtea din spatele cladirii, in cazul in care aceasta are suprafata mai mare de 40,00 mp, la garajele si parcasele amenajate pe parcela. Dimensiunile minime ale spatiului liber necesar sunt 2,80 m latime si 3,50 m inaltime.

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

Pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute accese pentru pietoni, concepute si realizate corespunzator caracteristicilor acestor constructii. Căile pietonale, dispuse si alocate 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, pietre pietonale. Căile si accesese pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitia de baza, (ansambluri de constructii sau dotari), sau pot constitui obiective independente.

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

7.3.18. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : conform art. 27 din RGU.

Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de posibilitatile de racordare de noi consumatori la retele 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 (distanța minima de 30 m între fantani 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.

7.3.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare : conform art. 28 din RGU.

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

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

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

7.3.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU.

In functie de terenul disponibil si de configuratia tesutului urban specific localitatii si zonei, constructiile de locuinte vor putea fi amplasate pe teren, in regim inchis (insuruite), 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 disponibilitatea 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 6 m in cazul locuintelor insuruite (doua calcarne laterale), de minimum 9 m in cazul locuintelor cuplate (un calcan lateral, o fatada laterala) si de minimum 12 m in cazul locuintelor izolate (patru fatade).

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

7.3.22. 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 doua niveluri cladirile imediat invecinate (amplasate alaturat, de aceeaasi parte a strazii).

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 constructibilitate ale terenurilor de amplasare (protectarea 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 retelor edilitare

din zona, respectarea cerintelor tehnice de securitate, stabilitate si siguranta in exploatare pentru constructia respectiva si pentru constructiile invecinate).

7.3.23. 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 valoarea arhitectural-urbanistica a zonei, nu altereaza calitatile sitului si valorile de patrimoniu.

7.3.24. 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 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 spatia la proprie, sau cu o functiune stabilita prin PUG.

Procentul de ocupare a terenului (POT) in zonele cu constructii noi va fi de maxim 30 %.

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 imprejuriri

7.3.25. 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 spatiiilor 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 minime de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv in parte va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93.

Spatiiile de parcare / garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin restrictiunea severa a folosirii 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 cumulara 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.



7.3.26 Spatii verzi : conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU.

Spatii verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea Regulamentului general de urbanism, din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusii, 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.

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 acclimatizare 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 imprejurari din material dendrofloricol;
- Necesitatea de a corecta prin plantatie anumite aspecte neplacute ale peisajului urban.

7.3.27. Imprejurimi : conform art. 35 din RGU.

Imprejurimile 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.

Imprejurimile 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.

Imprejurimile de pe linitile laterale si posterioare ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a imprejurimilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatii de vecinatate sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se refera la zidurile despartitoare dintre constructiile cuplate sau insuite, precum si la conditiile in care se realizeaza imprejurimile gradinilor.

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

Configuratia imprejurimilor 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 imprejurimilor cu diverse tipologii, tendintele actuale de realizare a acestora rezultate in urma interferentelor culturale dintre civilizatia urbana, suburbana si rurala.

Elementele ce caracterizeaza imprejurimile 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 imprejmurilor, se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUD), sau in cadrul PAC.

Aspectul imprejmurilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor (art. 7.2.23)

Prezentul Regulament local de urbanism face urmatoarele recomandari de realizare a imprejmurilor :

- Imprejmirile spre aliniament vor fi de preferinta transparente.
- Exceptiile pot fi datorate cladirilor (obiective speciale) sau modului traditional de realizare a acestora.
- Imprejmirile laterale sau posterioare vor fi de preferinta opace. Inaltimea minima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 2 m.
- In zona protejata imprejmurile se autorizeaza cu avizul organismelor teritoriale competente.
- Se recomanda ca imprejmurile 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 imprejmuri pot purta panouri de reclama comerciala, in conditiile legii.

7.4. I - ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE, DE DEPOZITARE SI TRANSPORT

CAP. 1 GENERALITATI

7.4.1. Zone si subzone functionale :

I **Zona de unitati industriale, de depozitare si transport** cuprinde unitatile de productie de tip industrial existente situate in localitati (Puchenii, pe amplasamente izolate, sau in afara localitatilor (Dobresti - Lespezi), precum si amplasamentele noi rezervate acestei functiuni in urma unor solicitari.

7.4.2. Functiuni dominante : I - unitati industriale, de depozitare si transport - exploatare materiale de constructii, exploatare si prelucrare lemn, transport, constructii, intretinere si reparatii utilitaj, industrie alimentara.

7.4.3. Functiuni complementare admise :

Pe aceeasi parcela - IS, A, P, GC, TE, CR (administratie, comert, alimentatie publica, jocuri si distractii, prestari servicii, circulatie si transporturi, aprovizionare cu materii prime, alimentare cu energie electrica, apa, canalizare-evacuare ape uzate, alimentare cu energie termica si gaze naturale, colectare si neutralizare deseuri menajere si industriale, functiunea ecologica-spatii verzi aferente si de protectie).

7.4.4. Utilizari permise :

Utilizarile permise pentru terenurile si constructiile din zona functionala I sunt I si **Ips**, pentru care s-a eliberat Autorizatia de Mediu (AM), precum si alte functiuni complementare.

7.4.5. Utilizari permise cu conditii :

In zonele expuse la riscuri naturale (alunecari de teren, terenuri mastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile, precum si in zonele cu grad de seismicitate ridicat, pe terenurile cu umiditate ridicata, in zonele cu temperaturi foarte scazute, pe terenurile macroporice, cu panza freatica agresiva, neprecizate la art. 10 din RGU) - 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 (desecari, consolidari ale terenului, etc.) aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate, dupa caz.

In zona de protectie a infrastructurii feroviare, a drumurilor publice si a echipamentelor tehnico-edilitare, 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.

7.4.6. Interdicții 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, suprafața totala de teren, suprafața de teren ocupata de functiunile industriale, suprafața de teren ocupata de functiunile complementare, volumul transporturilor, densitatea constructiilor) in zona functionala respectiva, in conformitate cu prevederile PUG si cu motivele care pot genera schimbările (necesitati de modificare a tehnologiei, necesitati de protectie a mediului, necesitatea eliminarii disfunctionalitatilor urbanistice, divizari rezultate din schimbarea formei de proprietate sau alte motivatii tehnice, 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 edilitare si tehnologice.**

Terenurile cu interdicție temporara de construire sunt cele evidentiata in plansele nr. 2A si 2B "Reglementari pe localitati si zone functionale". Pe langa acestea mai pot fi identificate si alte situatii deosebite in care, prin Certificatul de urbanism, se vor impune conditiile de autorizare si, eventual, necesitatea elaborarii altei documentatii de urbanism.

7.4.7. Interdicții 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 sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare, a calilor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura, conform **art. 5.2.**
Industria alimentara in zonele cu grad ridicat de poluare.
Este interzisa orice constructie sau amenajare care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public.
Este interzisa autorizarea obiectivelor cu grad ridicat de poluare, sau care prezinta riscuri tehnologice grave.

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.

7.4.8. Orientarea fata de punctele cardinale : conform 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 reciproc.

Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se va face in conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice in vigoare, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor publice si a birourilor.

7.4.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conform art. 18 din RGU, cu respectarea zonei de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

Toate lucrarile din zona drumurilor publice sau deschise circulatiei publice, (zona care cuprinde ampriza drumului, zonele de siguranta si protectie), se autorizeaza numai cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice de constructie si exploatare.

Toate constructiile si amenajarile amplasate in zona de protectie a drumurilor publice vor respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice.

Prin amplasare si functionare ele nu vor afecta buna desfasurare a circulatiei rutiere si pietonale pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta. Accesul carosabil si pietonal la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normativelor si standardelor tehnice specifice.

In acest context este interzisa amplasarea in spatii publice a urmatoarelor constructii si amenajari :

- Parcaje pentru orice tip de autovehicul a carui stationare este determinata de folosinta industriale;
- Amenajari necesare accesului autovehiculelor normale sau speciale in incintele industriale;
- Amenajari necesare accesului pietonilor in incintele industriale ;
- Rețele de utilitati tehnologice (subterane si aeriene) care apartin societăților industriale, indiferent de proprietate.

7.4.11. Amplasarea fata de cai ferate : conform art. 20 din RGU.

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor in zona de protectie a infrastructurii feroviare, cat si cedarea, transferul, ocuparea temporara sau definitiva a terenului din patrimoniul SNCFR se stabilesc prin avizele Ministerului Transporturilor si ale SNCFR.

Zona de protectie a infrastructurii feroviare este fasia de teren, indiferent de proprietar, cu latimea de 100 m masurata de la limita zonei cadastrale CFR, situata de o parte si de alta a caili ferate.

In zona de protectie a infrastructurii feroviare este interzisa amplasarea de constructii sau plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare, efectuarea de lucrari care prin natura lor ar provoca alunecari de teren, surpari, sau ar afecta stabilitatea solului prin taierea copacilor, extragerea de materiale de constructii, sau care modifica nivelul panzei freactice subterane, precum si depozitarea manipulara sau prelucrarea oricaror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.

Constructiile care se amplaseaza in zona de protectie a infrastructurii feroviare situate in intravilan se autorizeaza cu avizul SNCFR si al Ministerului Transporturilor. Servitiile de trecere a caili ferate prin incintele societăților comerciale se vor inscrie in cartile funciare ale imobilelor respective.

7.4.14. Amplasarea fata de aliniament : conform art. 23 din RGU.

Fata de aliniament (definit ca linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat), constructiile pot fi amplasate, sau aliniate (alinieră constructiilor fiind definita ca linia conventionala care urmareste fronturile constructiilor 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.

Amplasarea constructiilor destinate activitatilor industriale fata de aliniamentul parcelei industriale se face tinand cont de urmatoarelor conditii specifice :

- Necesitatile functionale ale drumurilor publice si ale strazilor ;
- Asigurarea gabaritului minimal al caii de circulatie, inclusiv al rezervei de dezvoltare ;
- Realizarea unei compozitii volumetrice armonioase a cladirilor spre domeniul public, inclusiv prin alinierea constructiilor noi cu cladirile de pe parcelele vecine ;
- Asigurarea distantelor minime de protectie a celorlalte activitati fata de factorii potentiali de risc si / sau de poluare ;

Rezolvarea cerintelor functionale, inclusiv a celor auxiliare activitatii industriale, cum ar fi parcaje, garaje, accese etc., pe suprafata parcelei fara a greva domeniul public. Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile art 23 din RGU, se va impune prin Certificatul de urbanism elaborarea prealabila a unui PUZ, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

7.4.15. Amplasarea in interiorul parcelei : conform art. 24 din RGU.

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

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

- Asigurarea suprafetelor minime pentru amenajarea functiunilor industriale auxiliare ;
- Asigurarea coerenței fluxurilor tehnologice astfel incat sa se asigure delimitarea si separarea acceselor si a circulatiei in interiorul parcelei industriale pentru circulatia pietonala, pentru circulatia carosabila (autoturisme, autospeciale), pentru cale ferata industrială.

- Pe parcelele industriale situate in zona functionala I interzisa realizarea constructiilor pe limitele parcelei. Exceptiile vor face obiectul altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament, PUD) aprobate.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Accesul autovehiculelor pe parcelele cu destinatia I (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.

Fiecare parcela industrială trebuie sa aiba asigurate conditii pentru accesul autovehiculelor direct din spatiul carosabil al unui drum public.

Pozitia accesului pe aliniamentul parcelei se va stabili in functie de intensitatea traficului pe artera de acces, intensitatea traficului necesar activitatii propriuze, de

specificul gabaritului vehiculilor, de modul de rezolvare a circulației interioare incintei, si de

Nu se admite servituti de trecere asupra unor parcele vecine.

Accesul autovehiculelor pe parcela trebuie sa se faca astfel incat traversarea spatiilor publice pietonale sa aiba o lungime minima.

In cazul unei parcele cu mai multe aliniamente accesul din drumul cu trafic cel mai mare poate fi interzis.

Accesele trebuie indepartate, cat mai mult posibil, de intersectii.

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.

Accesele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

In cazul in care accesul autovehiculelor pe parcela industriala 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 integritii spatiului public afectat.

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

Fiecare parcela industriala trebuie sa aiba asigurate conditii pentru accesul persoanelor din spatiul public pietonal.

Accesul persoanelor pe parcela cu destinatia I se va realiza in totalitate pe suprafata parcelei in cauza, in afara spatiului public si se compune din spatii de preluare a fluxurilor maxime de intrari-iesiri la ora de varf, spatii de stationare-inregistrare, spatii de paza si control.

Accesul persoanelor pe parcela cu destinatia I se va face direct din spatiul public pietonal, alaturat sau separat de accesul carosabil (in functie de marimea fluxurilor celor doua tipuri de circulatie), separat de accesul de cale ferata.

Nu se admite servituti de trecere asupra unor parcele vecine pentru accesul persoanelor la o parcela cu destinatia I.

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

Cale si accesese pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitia de baza, sau pot constitui obiective independente.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

7.4.18. Racordarea la retele tehnico-edilitare existente : conform art. 27 din RGU.

Racordarea obiectivelor din zona I la retele tehnico-edilitare existente se va face in felul urmator :

- In urma studiilor de reabilitare si redimensionare a fiecarui tip de echipament in parte, avizate si aprobate conform legii.
- In urma avizelor care demonstreaza posibilitatea tehnica si de utilizare pentru racordarea la retele tehnico-edilitare existente.



- Retelele tehnico-edilitare de orice natura, situate in spatiul public din teritoriul intravilan, precum si racordurile de la acestea la retelele interioare vor fi realizate subteran.
- Este interzisa racordarea obiectivelor industriale noi sau amplificarea consumurilor pentru obiectivele existente in cazul in care acestea prejudiciaza consumurile autorizate ale utilizatorilor existenti.
- Aprovizionarea si alimentarea cu combustibil se va realiza in conformitate cu avizul Autoritatii pentru protectia mediului.

7.4.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare : conform art. 28 din RGU.

In urma examinarii posibilitatilor de marire a capacitatii retelor 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.

Realizarea extinderilor sau maririlor de capacitate ale retelor 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 anuntilor masuri privind interzicerea constructiilor noi si stabilirea serviciilor, pentru acele portiuni din terenurile proprietate privata unde urmeaza sa se realizeze retele tehnico-edilitare, in cazurile in care din studiile de prefetabilitate aprobate rezulta imposibilitatea rezolvarii acestora pe teren apartinand domeniului public.

7.4.20. Proprietatea publica asupra retelor tehnico-edilitare : conform art. 29 din RGU.

Retelele tehnico-edilitare aflate in serviciul public sunt proprietate publica a statului sau a comunei, indiferent de modul de finantare, iar construirea si intretinerea acestora constituie lucrari de utilitate publica.

Retelele de alimentare cu energie electrica, telecomunicatii, gaze fac parte din sistemul national si sunt proprietate publica a statului.

Retelele de apa, canalizare, alaturi de drumuri si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei.

Lucrarile de racordare si bransare la retele edilitare se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar si se executa in urma obtinerii avizului autoritatii administratiei publice specializate.

Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelor edilitare publice existente, precum si executarea drumurilor de acces se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul local.

Lucrarile edilitare astfel realizate trec in proprietatea publica si se administreaza potrivit legii.

Fac exceptie de la prevederile alin. (1) al art. 29 din RGU retele edilitare si drumurile situate pe parcele proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice, aflate in serviciul exclusiv al acestora, asigurand legatura de la punctul de racordare cu retele si drumurile publice pana la bransamentele si racordurile la cladirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privata daca sunt finantate in totalitate de investitorii privati interesati, iar autoritatile administratiei publice locale stabileste ca nu se justifica utilizarea publica.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

7.4.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU.

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

Crearea de parcele industriale noi se face prin ocuparea teritoriului cu destinatia I din PUG, sau prin impartirea incintelor existente ca urmare a schimbarii partiale sau totale a regimului de proprietate al destinatarului.

Parcelele industriale create trebuie sa respecte in totalitate reglementarile pentru zona functionala I.

In cazul in care aplicarea reglementarilor specifice zonei functionale I 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 convietuire.

7.4.22. Inaltimea constructiilor : conform art. 31 din RGU.

Inaltimea maxima a constructiilor industriale se stabileste prin PUZ cu regulament aferent sau PUD, pe baza analizei situatiilor distincte, in corelare cu parametri care definesc conditiile concrete de constructibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent, respectarea regulilor de compositie 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 retelor edilitare din zona, respectarea cerintelor tehnice de securitate, stabilitate si siguranta in exploatare pentru constructia respectiva si pentru constructiile invecinate).

7.4.23. 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 calitatea sitului si valorile de patrimoniu.

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

In zona functionala I, procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea conditiilor de amplasare a constructiilor conform art. 7.4.8. - 7.4.17.

Pentru obiectivele industriale existente nu este prevazut un procent maxim de ocupare a terenului, iar pentru cele noi procentul maxim de ocupare a terenului in limita parcelei respective se stabileste prin studiu de fezabilitate.

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

7.4.25. 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 minime de asigurare a locurilor de parcare. Necessarul de parcaje la fiecare obiectiv in parte va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93.

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

Pentru fiecare parcela industriala este obligatorie asigurarea, pe suprafata acesteia, a conditiilor pentru parcare / gararea si / sau stationarea autovehiculelor de orice tip aflate in proprietatea sau utilizarea unitatii industriale, a celor care participa la procesul tehnologic (aprovizionare si desfacere), a celor ale angajatilor si / sau delegatilor.

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

7.4.26 Spatii verzi : conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU.

Spatiiile 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.

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

Pe fiecare parcela din zona functionala I este obligatorie amenajarea unor suprafete plantate de minimum 20 % din suprafata parcelei, in care este inclusa si plantatia de protectie desfasurata pe limitele parcelei.

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor.

7.4.27. Imprejmuiri : conform art. 35 din RGU.

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

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

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

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

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmirilor, se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUD), sau in cadrul PAC.

Aspectul imprejmirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor (art. 7.2.23)

Prezentul Regulament local de urbanism face urmatoarele recomandari de realizare a imprejmirilor :

- Imprejmirile spre aliniament vor fi de preferinta transparente.

Exceptiile pot fi datorate cladirilor (obiective speciale) sau modului traditional de realizare a acestora.

- Imprejmirile laterale sau posterioare vor fi de preferinta opace. Inaltimea minima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 2 m.

- In zona protejata imprejmirile se autorizeaza cu avizul organismelor teritoriale competente.

- Se recomanda ca imprejmirile 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 imprejmiri pot purta panouri de reclama comerciala, in conditiile legii.

7.5. A - ZONA DE UNITATI AGRICOLE SI SILVICE

CAP. 1 GENERALITATI

7.5.1. Zone si subzone functionale :

A Zona de unitati agricole si silvice cuprinde unitatile de productie agricole si silvice, situate pe teritoriul localitatilor sau ca trupuri izolate pe teritoriul administrativ al comunei (salase, saivane, etc.).

7.5.2. Functiuni dominante : A - unitati de productie agricole si silvice - ferme zootehnice, pepiniere silvice.

7.5.3. Functiuni complementare admise :

Pe aceeaasi parcela - IS, P, GC, TE, CR (administratie, grupuri sociale, prestari servicii pentru agricultura, circulatie si transporturi, alimentare cu energie electrica, apa, canalizare-evacuare ape uzate, gaze naturale, colectare si neutralizare deseuri menajere si agricole, functionarea ecologica-spatii verzi aferente si de protectie).

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

7.5.4. Utilizari permise :

Toate activitatile componente ale functiunii dominante pentru care s-a eliberat Autorizatia de Mediu (obiective noi, lucrari de modernizare, intretinere, salubritate), precum si alte functiuni complementare .

7.5.5. Utilizari permise cu conditii :

In zonele expuse la riscuri naturale (alunecari de teren, terenuri mastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, zone inundabile) - conform 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. Se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate in art. 10 din RGU, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (desecari, consolidari ale terenului, etc.) aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate, dupa caz.

In zona de protectie a drumurilor publice si a echipamentelor tehnico-edilitare, 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. Obiective susceptibile de a exercita actiuni nocive asupra mediului sau asupra functiunilor invecinate sunt permise numai cu Studiu de impact si Autorizatie de mediu.

Obiectivele ce pot sa creeze aspecte de incompatibilitate cu functiunile invecinate, sau implicatii deosebite in terenul de amplasare si in zonele riverane, sunt permise cu conditia existentei altei documentatii de urbanism aprobate (PUD).

7.5.6. Interdictii temporare de construire :

In zonele functionale A, in care se desfasoara activitati ce prezinta riscuri sanitare si produc discomfort (ferme zootehnice) s-a instituit zona de protectie sanitara conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr.981/1994 (Normele de igiena privind mediul de



viata al populatiei) si interdictia temporara de construire pana la elaborarea Studiului de impact asupra mediului si obtinerea Acordului de mediu si / sau Autorizatiei de mediu conform prevederilor Legii nr.137/1995, anexa 2 (Legea protectiei mediului).

7.5.7. 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 sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare, a calilor 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.

Se interzice amplasarea unor obiective cu activitati poluante in alte zone functionale pentru care reglementarile specifice prevad distante minime de protectie sanitara (teritorii protejate), sau amplasarea acestora la distante mai mici (fata de zonele protejate) decat cele prevazute in Ordinul M.S. nr. 981/1994.

CAP. 3 CONDITIILE 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.

7.5.8. Orientarea fata de punctele cardinale :

conform 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 reciproc.

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

7.5.9. Amplasarea fata de drumurile publice :

conform art. 18 din RGU, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

Toate lucrarile din zona drumurilor publice sau deschise circulatiei publice, (zona care cuprinde ampriza drumului, zonele de siguranta si protectie), se autorizeaza numai cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice de constructie si exploatare.

Toate constructiile si amenajarile amplasate in zona de protectie a drumurilor publice vor respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice, privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice.

Prin amplasare si functionare ele nu vor afecta buna desfasurare a circulatiei rutiere si pietonale pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluiditate si siguranta. Accesul carosabil si pietonal la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normativelor si standardelor tehnice specifice.



7.5.14. Amplasarea fata de aliniament : conform art. 23 din RGU.

Amplasarea constructiilor destinate activitatilor din zona **A**, fata de aliniamentul parcelei respective se face tinand cont de urmatoarelor conditii specifice :

- Necesitatile functionale ale drumurilor publice si ale strazilor ;
- Asigurarea gabaritului minimal al caii de circulatie, inclusiv al rezervei de dezvoltare ;
- Realizarea unei compozitii volumetrice armonioase a cladirilor spre domeniu public, inclusiv prin alinierea constructiilor noi cu cladirile de pe parcelele vecine ;
- Asigurarea distantelor minime de protectie a celorlalte activitati fata de factorii potentiali de risc si / sau de poluare ;

Rezolvarea cerintelor functionale, inclusiv a celor auxiliare activitatii respective, cum ar fi parcaje, garaje, accese etc., pe suprafata parcelei fara a greva domeniul public Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile art. 23 din RGU, se va impune prin Certificatul de urbanism elaborarea prealabila a unui PUZ sau PUD, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

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

- Asigurarea suprafetelor minime pentru amenajarea functiunilor auxiliare ;
- Asigurarea coerenței fluxurilor tehnologice astfel incat sa se asigure delimitarea si separarea acceselor, a circulatiei carosabile si pietonale, in interiorul parcelei.

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Accesul autovehiculelor pe parcelele cu destinatia **A** (autoturisme, alte vehicule de transport), 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.

Fiecare parcela cu destinatia **A** trebuie sa aiba asigurate conditii pentru accesul autovehiculelor direct din spatiul carosabil al unui drum public.

Pozitia accesului pe aliniamentul parcelei se va stabili in functie de intensitatea traficului pe artera de acces, intensitatea traficului necesar activitatii propriu-zise, de specificul gabaritului vehiculelor, de modul de rezolvare a circulatiei interioare incintei, si de necesitatea functionala de a avea unul sau mai multe accese auto pe parcela.

Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele vecine.

Accesul autovehiculelor pe parcela trebuie sa se faca astfel incat traversarea spatiilor publice pietonale sa aiba o lungime minima.



In cazul unei parcele cu mai multe aliniamente accesul din drumul cu trafic cel mai mare poate fi interzis.

Accesele trebuie indepartate, cat mai mult posibil, de intersectii.

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

Accesele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

In cazul in care accesul autovehiculelor pe parcela 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 a spatiului echivalent din aceasta, in scopul integritatii spatiului public afectat.

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

Fiecare parcela cu destinatia **A** trebuie sa aiba asigurate conditii pentru accesul persoanelor.

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

Accesul persoanelor pe parcela cu destinatia **A** se va face direct din spatiul public pietonal, alaturat sau separat de accesul carosabil (in functie de marimea fluxurilor celor doua tipuri de circulatie).

Nu se admite servituti de trecere asupra unor parcele vecine pentru accesul persoanelor la o parcela cu destinatia **A**.

Cale si accesul pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitia de baza, sau pot constitui obiective independente.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

7.5.18. Racordarea la retele tehnico-edilitare existente : conform art. 27 din RGU.

Racordarea obiectivelor din zona **A** la retele tehnico-edilitare existente se va face in felul urmatoar :

- In urma studiilor de reabilitare si redimensionare a fiecarui tip de echipament in parte, avizate si aprobate conform legii.
- In urma avizelor care demonstreaza posibilitatea tehnica si de utilizare pentru racordarea la retele tehnico-edilitare existente.
- Retelele tehnico-edilitare de orice natura, situate in spatiul public din teritoriul intravilan, precum si racordurile de la acestea la retele interioare vor fi realizate subteran.
- Este interzisa racordarea obiectivelor noi sau amplificarea consumurilor pentru obiectivele existente in cazul in care acestea prejudiciaza consumurile autorizate ale utilizatorilor existenti.

Aprovizionarea si alimentarea cu combustibil se va realiza in conformitate cu avizul Autoritatii pentru protectia mediului.

7.5.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare : conform art. 28 din RGU.

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.

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 lucrurilor respective este necesara fundamentarea, in cadrul documentatiilor de specialitate, a anuntor masuri privind interzicerea constructiilor noi si stabilirea serviciilor, pentru acele portiuni din terenurile proprietate privata unde urmeaza sa se realizeze retele tehnico-edilitare, in cazurile in care din studiile de prefetabilitate aprobate rezulta imposibilitatea rezolvarii acestora pe teren apartinand domeniului public.

7.5.20. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare : conform art. 29 din RGU.

Retelele tehnico-edilitare aflate in serviciul public sunt proprietate publica a statului sau a comunei, indiferent de modul de finantare, iar construirea si intretinerea acestora constituie lucrari de utilitate publica.

Retele de alimentare cu energie electrica, telecomunicatii, gaze fac parte din sistemul national si sunt proprietate publica a statului.

Retele de apa, canalizare, alaturi de drumuri si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei.

Lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar si se executa in urma obtinerii avizului autoritatii administratiei publice specializate.

Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelelor edilitare publice existente, precum si executarea drumurilor de acces se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul local.

Lucrarile edilitare astfel realizate trec in proprietatea publica si se administreaza potrivit legii.

Fac exceptie de la prevederile alin. (1) al art. 29 din RGU retelele edilitare si drumurile situate pe parcele proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice, aflate in serviciul exclusiv al acestora, asigurand legatura de la punctul de racordare cu retele si drumurile publice pana la bransamentele si racordurile la cladiri situate pe parcele respective. Ele pot constitui proprietate privata daca sunt finantate in totalitate de investitorii privati interesati, iar autoritatile administratiei publice locale stabileste ca nu se justifica utilizarea publica.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

7.5.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU.

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

Crearea de parcele noi se face prin ocuparea terenului cu destinatia A din PUG, sau prin impartirea incintelor existente ca urmare a schimbarii partiale sau totale a regimului de proprietate al detinatorului.



Parcellele nou create trebuie sa respecte in totalitate reglementarile pentru zona functionala A.

In cazul in care aplicarea reglementarilor specifice zonei functionale A 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.

7.5.22. Inaltimea constructiilor : conform art. 31 din RGU.

Inaltimea maxima a constructiilor se stabileste prin PUZ cu regulament aferent sau PUD, pe baza analizei situatiilor distincte, in corelare cu parametri care definesc conditiile concrete de constructibilitate 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 dominantă 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).

7.5.23. 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 .

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

In zona functionala A, procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea conditiilor de amplasare a constructiilor conform art. 7.5.8. - 7.5.17.

Pentru obiectivele existente nu este prevazut un procent maxim de ocupare a terenului, iar pentru cele noi procentul maxim de ocupare a terenului in limita parcelei respective se stabileste prin studiu de fezabilitate.

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

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

Spatiile de parcare / garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea

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

Pentru fiecare parcela este obligatorie asigurarea, pe suprafata acesteia, a conditiilor pentru parcare / gararea si / sau stationarea autovehiculelor de orice tip aflate in proprietatea sau utilizarea unitatii respective.

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

7.5.26 Spatii verzi : conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU.

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.

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

Pe fiecare parcela din zona functionala A este obligatorie amenajarea unor suprafete plantate de minimum 20 % din suprafata parcelei, in care este inclusa si plantatia de protectie desfasurata pe limitele parcelei.

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor.

7.5.27. Imprejmuiri : conform art. 35 din RGU.

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

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

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

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

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor, se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUD), sau in cadrul PAC.

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor (art. 7.2.23)

Prezentul Regulament local de urbanism face urmatoarele recomandari de realizare a imprejmuirilor :

- Imprejmuirile spre aliniament vor fi de preferinta transparente.
- Exceptiile pot fi datorate cladirilor (obiective speciale) sau modului traditional de realizare a acestora.
- Imprejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferinta opace. Inaltimea minima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 2 m.
- 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 comerciala, in conditiile legii.



7.6. P - ZONA VERDE RECREERE, SPORT, TURISM, PERDELE DE PROTECTIE

CAP. 1 GENERALITATI

7.6.1. Zone si subzone functionale :

P Zona verde, sport, turism, perdele de protectie

Aceasta zona este reprezentata de spatiile verzi publice de folosinta generala, cu acces nelimitat (spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie), 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), apoi cele din zonele turistice.

Amenajari pentru sport exista si se vor dezvolta in satul Moreeni, zona Plaiul Morii si in cadrul obiectivelor turistice (tabere, cabane).

subzone :

sp terenuri de sport
pp perdele de protectie
v alte spatii verzi

7.6.2. Functiuni dominante :

in subzona sp - activitati sportive (teren de sport in satul Moreeni, terenuri de sport in

in subzona pp

- plantatii de protectie obligatorii la obiectivele industriale, agricole si alte obiective poluante, la sursele de apa si instalatii edilitare, in zona anexelor gospodaresti situate in apropierea cursurilor de apa;
- spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie, cele aferente obiectivelor publice si cele din cadrul fiecarei gospodarii.

7.6.3. Functiuni complementare admise : servicii publice, comerț alimentare publica, echipament tehnico-edilitar, circulatie.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

7.6.4. Utilizari permise :

Pentru fiecare tip de subzona sunt permise activitatile de baza ale acesteia, activitatile functionilor complementare care sustin si potenteaza functiunea principala, activitatile de intretinere ale functiunii principale si a celor complementare admise. Spatiile plantate prevazute in PUG sunt minime si obligatorii.

7.6.5. Utilizari permise cu conditii :

Stabilirea riguroasa a configuratiei si dozarilor calitative si cantitative a functiunilor de baza si complementare se face prin PUG cu regulament sau PUD, pentru fiecare amplasament in parte.



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

7.6.6. 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 conditiile impuse de caracteristicile sitului;
- tipurile de plantatii specifice fiecarui amplasament, starea plantatiilor existente si recomandarile necesare pentru intretinerea, conservarea si revitalizarea acestora;
- tipurile de plantatii de completare si sursele de obtinere a acestora;
- etapizarea realizarii spatiilor plantate;
- lucrari de constructii pentru functiunile complementare admise si etapizarea realizarii acestora in corelare cu lucrari 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 publice locale. Programul specific se intocmeste pe baza unui studiu care priveste organizarea activitatii respective pe ansamblul ei.

In toate situatiile, prin PUZ cu regulament sau PUD se va analiza si stabili daca este cazul ca, intr-o mixtura functionala, sa se rezolve disfunctionalitatile acumulate in spatiile urbane invecinate.

7.6.7. 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 periclitiza integritatea si functionalitatea spatiilor respective.

7.6.8. Orientarea fata de punctele cardinale : conform 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 si amenajarilor conform cerintelor functionale, cat si prin evitarea amplasarii constructiilor unele in raport cu altele astfel incat sa se umbreasca reciproc.

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

Pentru constructiile si amenajarile sportive se vor respecta masurile de protectie impotriva insoririi excesive : copertine deasupra gradinelor pentru spectatori, plantatii de arbori si arbusii cat mai uniforme ca densitate si inaltime, pe toate laturile terenului, in scopul evitarii fenomenului de discontinuitate luminosa.

Terenurile de sport in aer liber vor fi orientate cu axa longitudinala pe directia nord-sud, cu abatere de maximum 15° spre vest sau spre est.

Constructiile de agrement, turism vor avea spatii tehnice si anexe orientate spre nord, iar spatiile pentru public spre sud, sud-vest, sud-est.

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.

7.6.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conform art. 18 din RGU, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii (Ordonanta 43 / 1997) 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.

7.6.11. Amplasarea fata de cai ferate : conform art. 20 din RGU.
Zona de protectie a infrastructurii feroviare este fasia de teren, indiferent de proprietar, cu latimea de 100 m masurata de la limita zonei cadastrale CFR, situata de o parte si de alta a caili ferate.

Conditiile de amplasare si conformare a constructiilor in zona de protectie a infrastructurii feroviare, cat si cedarea, transferul, ocuparea temporara sau definitiva a terenului din patrimoniul SNCFR se stabilesc prin avizele Ministerului Transporturilor si ale SNCFR.

In zona de protectie a infrastructurii feroviare este interzisa amplasarea de constructii sau plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare, efectuarea de lucrari care prin natura lor ar provoca alunecari de teren, surpari, sau ar afecta stabilitatea solului prin taierea copacilor, extragerea de materiale de constructii, sau care modifica nivelul panzei freactice subterane, precum si depozitarea manipulara sau prelucrarea oricaror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.
Pe teritoriul localitatilor, intre zona CF si alte zone functionale (obiective publice, locuinte), se recomanda realizarea unei fasii plantate "tampon" cu rol de protectie si distantere.

7.6.14. Amplasarea fata de aliniament : conform art. 23 din RGU.
Fata de aliniament (definit ca linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat), amenajarile de spatii verzi se vor realiza potrivit specificului fiecarui spatiu de amplasare, in functie de regimul alinierii constructiilor (linia conventionala care urmareste fronturile construite ale cladirilor).

7.6.15. Amplasarea in interiorul parcelei : conform art. 24 din RGU.
Amplasarea in interiorul parcelelor de comuna a diferitelor tipuri de plantatii se face tinand seama de :

- tipul de plantatie ce se amplaseaza ;
- tipurile de plantatii existente care se mentin, studiul 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 comuna).

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



Lucrarile de plantare-intretinere a spatiilor verzi se vor realiza cu precadere in intervalul optim de timp, specific fiecarui tip de plantatie.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Accesele carosabile in interiorul oricarui amplasament al zonei functionale P se dimensioneaza astfel incat 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 P este interzis, cu exceptia mijloacelor de transport ce deservesc activitatea respectiva.

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.

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 pentru circulatie.

Accesele trebuie indepartate, cat mai mult posibil, de intersectii.

Numarul acceselor pe aceiasi drum sa fie cat mai mic.

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

In cazul drumurilor cu circulatie intensa, accesul la acestea a unei suite de parcele se poate prelua printr-un drum local.

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.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

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

Pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute accese pentru pietoni, concepute si realizate corespunzator caracteristicilor acestor constructii.

Cale 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, pietonale.

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

Accesele pietonale in zona functionala P se traseaza si se dimensioneaza astfel incat sa asigure legaturi corecte intre diferitele spatii ale parcelei plantate, intre acestea si functiunile complementare admise, in conditii tehnice corespunzatoare normelor specifice.

Se vor asigura relatii pietonale corecte intre spatiul plantat si zonele invecinate.

Este interzisa realizarea unor legaturi sau accese pietonale care sa ofere posibilitatea scurtarilor, prin parcela P, a unor trasee rutiere din zonele invecinate.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

7.6.18. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : conform art. 27 din RGU.

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

Racordarea obiectivelor din zona P la retelele tehnico-edilitare existente se va face in felul urmator :

- In urma studiilor de reabilitare si redimensionare a fiecarui tip de echipament in parte, avizate si aprobate conform legii.
- In urma avizelor care demonstreaza posibilitatea tehnica si de utilizare pentru racordarea la retelele tehnico-edilitare existente.
- Retelele tehnico-edilitare de orice natura, situate in spatiul public din teritoriul intravilan, precum si racordurile de la acestea la retelele interioare vor fi realizate subteran.
- Este interzisa racordarea obiectivelor noi sau amplificarea consumurilor pentru obiectivele existente in cazul in care acestea prejudiciaza consumurile autorizate ale utilizatorilor existenti.

7.6.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare : conform art. 28 din RGU.

In urma examinarii posibilitatilor de marire a capacitatii retelor 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.

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

7.6.20. Proprietatea publica asupra retelor tehnico-edilitare : conform art. 29 din RGU.

Retelele tehnico-edilitare aflate in serviciul public sunt proprietate publica a statului sau a comunei, indiferent de modul de finantare, iar construirea si intretinerea acestora constituie lucrari de utilitate publica.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

7.6.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU.

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

7.6.22. 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 doua niveluri cladiriile imediat invecinate (amplasate alaturat, de aceeași parte a strazii).

Construcțiile din zona functionala **P** nu vor depasi, de regula, inaltimea vegetatiei din vecinatate. Fac exceptie acele constructii care detin o functii deosebite 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 concrete de constructibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea si punerea in valoare a mediului natural si constructii existente, respectarea regulilor de compositie 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).

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

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior, prin toate elementele definitiilor, 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 **P** va urmari materializarea urmatoarelor concepte urbanistice :

- Integrarea constructiilor in spatiul plantat in care sunt amplasate;
- Realizarea contrastului intre aspectul constructiilor si spatiul plantat in care se amplaseaza;
- 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 in acelasi timp primelor doua cerinte.

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

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 stabileste prin PUZ cu regulament sau PUD aprobat, in limita parcelei propuse pentru realizarea constructiei, tinand seama de amplasamentul acesteia in cadrul subzonei.

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 parcele, spatii verzi si imprejurimi

7.6.25. 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 minime de asigurare a locurilor de parcare. Necesarii de parcaje la fiecare obiectiv in parte va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93.

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

7.6.26 Spatii verzi : conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU.

In vederea respectarii principiilor dezvoltarii durabile a localitatilor se recomanda mentinerea si dezvoltarea spatiilor verzi, a aliniamentelor de arbori si arbusti, a perdelelor de protectie.

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.

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

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

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor.

Se vor respecta valorile minime prevazute in Anexa nr. 6 din RGU, privind suprafata spatiilor verzi.

Activitatea de gestionare a spatiilor verzi se asigura prin :

- realizarea unor zone de productie dendro-floricola amenajate si dimensionate corespunzator;
- realizarea lucrarilor specifice in termene de oportunitate;
- asigurarea cu specialisti (cu deosebire la nivel de executie) si realizarea conditiilor optime de lucru din punct de vedere al dotarii si echiparii.

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

- tipurile de plantatii existente in diferite zone functionale si gradul de perenitate al acestora;
- 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 materialului si echipamentelor;
- posibilitatile de implicare a Administratiei locale (proiecte, asigurare cu material sador, echipamente, asistenta tehnica etc.).

Documentatiile de specialitate ce se vor intocmi in acest scop vor avea in vedere relatii de interconditionare a spatiilor plantate din intravilan cu spatiile verzi si masive de vegetatie din teritoriul de influenta invecinat.

7.6.27. Imprejmuiri : conform art. 35 din RGU.

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.



Configurarea imprejuririlor este determinata de o serie de factori urbanistici ca: pozitia pe parcela (la aliniament, laterale, posteriorare), functiunea constructiei, caracteristicile cadrului natural si construit, modalitatile traditionale de construire a imprejuririlor cu diverse tipologii, tendintele actuale de realizare a acestora rezultate in urma interferentelor culturale dintre civilizatia urbana, suburbana si rurala.

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejuririlor pentru parcelele din zona P se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUD), sau in cadrul PAC.

Aspectul imprejuririlor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor (art. 7.6.23).

Prezentul Regulament local de urbanism face urmatoarele recomandari de realizare a imprejuririlor:

- Imprejuririle vor fi de preferinta transparente.
- Exceptiile pot fi datorate cladirilor (obiective speciale) sau modului traditional de realizare a acestora.
- Imprejuririle laterale sau posteriorare vor fi de preferinta opace. Inaltimea minima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 2 m.
- In zona protejata imprejuririle se autorizeaza cu avizul organismelor teritoriale competente.
- Se recomanda ca imprejuririle 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 imprejuriri pot purta panouri de reclama comerciala, in conditiile legii.



7.7. GC - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

CAP. 1 GENERALITATI

7.7.1. Zone si subzone functionale :

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

7.7.2. Functiuni dominante : GC - Gospodarie comuna - 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 a acestora, serviciu de salubritate specializat.

7.7.3. Functiuni complementare admise :

Pe aceeaasi 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.

7.7.4. 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.

7.7.5. 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. 981/1994) si prevederilor Legii protectiei mediului (137/1995).

Realizarea platformelor de depozitare si neutralizare a deseurilor este conditionata de existenta unor studii preliminare de specialitate (topografice, hidrogeologice si de impact asupra mediului) insotite de acordurile si avizele conforme ale organismelor abilitate.

In zonele expuse la riscuri naturale (alunecari de teren, terenuri mastinoase, scurgeri de torenti, 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, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor.

Se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate in art. 10, alin.2 din RGU, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (deseccari, consolidari ale terenului, etc.) aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate, dupa caz.

In zona de protectie a infrastructurii feroviare, a drumurilor publice si a echipamentelor tehnico-edilitare, 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.

7.7.6. 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 functiunile de baza, suprafata de teren ocupata de functiunile complementare, volumul transporturilor, densitatea construirii) in zona functionala respectiva, in conformitate cu prevederile PUG si cu motivele care pot genera schimbările (necesitati de protectie a mediului, necesitatea eliminarii disfunctionalitatilor urbanistice, divizari rezultate din schimbarea formei de proprietate sau alte motivatii tehnice, 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 edilitare si tehnologice.**

In functie de amploarea implicatiilor urbanistice, Consiliul local va stabili teritoriul din cadrul zonei functionale **GC** (parcelea 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.

7.7.7. 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 sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare, a calilor 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

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

7.7.8. Orientarea fata de punctele cardinale :

conform art. 17 si anexa nr. 3 din RGU.
Igienă 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 reciproc.
Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se va face in conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice in vigoare, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor publice si a birourilor.



7.7.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conform art. 18 din RGU, cu respectarea zonei de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

Toate lucrarile din zona drumurilor publice sau deschise circulatiei publice, (zona care cuprinde ampriza drumului, zonele de siguranta si protectie), se autorizeaza numai cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice de constructie si exploatare.

Toate constructiile si amenajarile amplasate in zona de protectie a drumurilor publice vor respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice. Prin amplasare si functionare ele nu vor afecta buna desfasurare a circulatiei rutiere si pietonale pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluiditate si siguranta.

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

In acest context este interzisa amplasarea in spatii publice a urmatoarelor constructii si amenajari :

- Parcaje pentru orice tip de autovehicul a carui stationare este determinata de folosinta respectiva;
- Amenajari necesare accesului autovehiculelor in incintele respective;
- Amenajari necesare accesului pietonilor in incintele respective.

7.7.14. Amplasarea fata de aliniament : conform art. 23 din RGU.

Amplasarea constructiilor destinate activitatilor de gospodarie comuna, fata de aliniamentul parcelei respective, se face tinand cont de urmatoarele conditii specifice :

- Necesitatea functionale ale drumurilor publice si ale strazilor ;
- Asigurarea gabaritului minimal al caii de circulatie, inclusiv al rezervei de dezvoltare ;
- Realizarea unei compozitii volumetrice armonioase a cladirilor spre domeniul public, inclusiv prin alinierarea constructiilor noi cu cladirile de pe parcelele vecine ;
- Asigurarea distantelor minime de protectie a celorlalte activitati, fata de factorii potentiali de risc si / sau de poluare ;
- Rezolvarea cerintelor functionale, inclusiv a celor auxiliare activitatii de gospodarie comuna, cum ar fi parcaje, garaje, accese etc., pe suprafata parcelei fara a greva domeniul public.

Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile art. 23 din RGU, se va impune prin Certificatul de urbanism elaborarea prealabila a unui PUZ, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- 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) aprobate.

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

Accesul autovehiculelor pe parcelele cu destinatia GC (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.

Fiecare parcela trebuie sa aiba asigurate conditii pentru accesul autovehiculelor direct din spatiul carosabil al unui drum public.

Pozitia accesului pe aliniamentul parcelei se va stabili in functie de intensitatea traficului pe artera de acces, intensitatea traficului necesar activitatii propriu-zise, de specificul gabaritului vehiculelor, de modul de rezolvare a circulatiei interioare incintei, si de necesitatea functionala de a avea unul sau mai multe accese auto pe parcela.

Nu se admite servituti de trecere asupra unor parcele vecine.

Accesul autovehiculelor pe parcela trebuie sa se faca astfel incat traversarea spatiilor publice pietonale sa aiba o lungime minima.

In cazul unei parcele cu mai multe aliniamente accesul din drumul cu trafic cel mai mare poate fi interzis.

Accesele trebuie indepartate, cat mai mult posibil, de intersectii.

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.

Accesele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

Accesele carosabile spre zona platformelor de depozitare si neutralizare a deseurilor vor fi amenajate astfel incat sa fie utilizabile pe toata durata de exploatare a deponiei, cat si dupa inchiderea acesteia pentru aplicarea masurilor de acoperire, recultivare si intretinere ulterioara.

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

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

Accesul persoanelor pe parcela cu destinatia GC se va face direct din spatiul public pietonal, alaturat sau separat de accesul carosabil (in functie de marimea fluxurilor celor doua tipuri de circulatie).

Nu se admite servituti de trecere asupra unor parcele vecine pentru accesul persoanelor la o parcela cu destinatia GC.

Amenajările speciale ale spațiului public pentru circulația pietonală, destinate accesului în incintele respective (treceri la nivel, pasarele, tuneluri, podete, balustrade de protecție etc.) se stabilesc și se realizează de Administrația locală.

Cale și accesele pietonale se autorizează de regula ca parti componente, odata cu constructiile și amenajările ce constituie investitia de baza, sau pot constitui obiective independente.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

7.7.18. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : conform art. 27 din RGU.

Racordarea obiectivelor din zona **GC** la retelele tehnico-edilitare existente se va face in felul urmator :

- In urma studiilor de reabilitare si redimensionare a fiecarui tip de echipament in parte, avizate si aprobate conform legii.

- In urma avizelor care demonstreaza posibilitatea tehnica si de utilizare pentru racordarea la retelele tehnico-edilitare existente.

- Retelele tehnico-edilitare de orice natura, situate in spatiul public din teritoriul intravilan, precum si racordurile de la acestea la retelele interioare vor fi realizate subteran.

- Este interzisa racordarea obiectivelor noi sau amplificarea consumurilor pentru obiectivele existente in cazul in care acestea prejudiciaza consumurile autorizate ale utilizatorilor existenti.

Aprovizionarea si alimentarea cu combustibil se va realiza in conformitate cu avizul Autoritatii pentru protectia mediului.

7.7.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare : conform art. 28 din RGU.

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.

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

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

7.7.20. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare : conform art. 29 din RGU.

Retelele tehnico-edilitare aflate in serviciul public sunt proprietate publica a statului sau a comunei, indiferent de modul de finantare, iar construirea si intretinerea acestora constituie lucrari de utilitate publica.

Retelele de alimentare cu energie electrica, telecomunicatii, gaze fac parte din sistemul national si sunt proprietate publica a statului.

Retelele de apa, canalizare, alaturi de drumuri si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei.

Lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar si se executa in urma obtinerii avizului autoritatii administrative publice specializate.

Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelelor edilitare publice existente, precum si executarea drumurilor de acces se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul local.



Lucrarile edilitare astfel realizate trec in proprietatea publica si se administreaza potrivit legii.

Fac exceptie de la prevederile alin. (1) al art. 29 din RGU retelele edilitare si drumurile situate pe parcele proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice, aflate in serviciul exclusiv al acestora, asigurand legatura de la punctul de racordare cu retelele si drumurile publice pana la bransamentele si racordurile la cladirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privata daca sunt finantate in totalitate de investitori privati interesati, iar autoritatile administrativei publice locale stabileste ca nu se justifica utilizarea publica.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

7.7.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU.

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

Crearea de parcele noi in zona GC se face prin ocuparea teritoriului cu destinatia GC din PUG, sau prin impartirea incintelor existente ca urmare, fie a schimbarii pariale sau totale a regimului de proprietate, fie a schimbarii modului de administrare.

Parcelele noi 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.

7.7.22. 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 inaltimi mai mari de 10,00 m, conditiile de construire se vor stabili prin PUZ cu regulament, sau PUD, pe baza analizei situatiilor distincte, in corelare cu parametri care definesc conditiile concrete de constructibilitate 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, analiza impactului asupra sistemelor de circulatie si stationare, asupra capacitatii retelor edilitare din zona, respectarea cerintelor tehnice de securitate, stabilitate si siguranta in exploatare pentru constructia respectiva si pentru constructiile invecinate).

7.7.23. 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 calitatea sitului si valorile de patrimoniu.



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

In zona functionala GC, procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea conditiilor de amplasare a constructiilor conform art. 7.7.8. - 7.7.17, precum si de obligativitatea de a construi exclusiv pentru nevoile functionale ale parcelei.

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

7.7.25. 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 minime de asigurare a locurilor de parcare. Necesarii de parcaje la fiecare obiectiv in parte va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93.

Spatii 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 / garare si / sau stationarea autovehiculelor de orice tip. Pot fi asigurate in afara parcelei, in apropierea accesului principal, parcaje pentru folosinta publica ocazionala (la cimitire).

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

7.7.26. Spatii verzi : conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU.

Spatii verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea Regulamentului general de urbanism, din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusiti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori, etc.

Valorile prevazute in Anexa nr. 6 din RGU, privind suprafata spatiilor verzi, sunt considerate minimele 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 invectinate, impotriva nocivitatilor (pe limitele interioare ale parcelei), sau spatii verzi cu profil specializat (in cimitire).

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor.

7.7.27. Imprejmuiri : conform art. 35 din RGU.

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 invectinate.

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

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

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

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor, se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUD), sau in cadrul PAC.

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor (**art. 7.7.23**)

Platformele de depozitare si neutralizare a deseurilor vor fi imprejmuite cu gard inalt de maximum 3,00 m dublat de o plantatie densa, pe 2-3 randuri.



7.8. TE - ZONA PENTRU ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE

CAP. 1 GENERALITATI

7.8.1. 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.

7.8.2. 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 localitatilor comunale.

7.8.3. Functiuni complementare admise :

Pe aceeasi parcela - activitati de intretinere si reparatii, servicii in legatura nemijlocita cu activitatea dominantă, circulație, funcțiunea ecologică (spații verzi aferente și de protecție).

7.8.4. 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.

7.8.5. 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 (alunecari de teren, terenuri mastinoase, scurgeri de torenti, 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, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor si siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor.

Se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate in art. 10, alin. 2 din RGU, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (desecari, consolidari ale terenului, etc.) aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate, dupa caz.

In zona de protectie a infrastructurii feroviare, a drumurilor publice si a echipamentelor tehnico-edilitare, 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.



7.8.6. Interdicții temporare de construire :

Pe terenurile unde există probleme deosebite de amplasare ce necesită studii și cercetări suplimentare - până la elaborarea și aprobarea altei documentații de urbanism (PUZ și regulament, PUD), care să stabilească : **modul de schimbare a parametrilor urbanistici** din zona funcțională respectivă, în conformitate cu prevederile PUG și cu motivele care pot genera schimbările (necesități de protecție a mediului, necesitatea eliminării disfuncționalităților urbanistice, divizări rezultate din schimbarea formei de proprietate sau alte motivații tehnice, cerințe ale actelor normative, apariția și amplasarea funcțiilor complementare admise), **implicatiile urbanistice ale măsurilor de protecție a mediului, reglementările de intervenție pentru modificarea parametrilor urbanistici, modul de amplasare și forma generală a construcțiilor, condițiile specifice de organizare a circulației, a rețelelor tehnologice.**

În funcție de amplasarea implicărilor urbanistice, Consiliul local va stabili teritoriul din cadrul zonei funcționale **TE** (parcele în cauză, parcelele adiacente din zona respectivă sau, în anumite situații, și parcelele învecinate aparținând altor zone funcționale) pentru care urmează să se elaboreze PUZ cu regulament sau PUD.

7.8.7. 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 căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură, conform **art. 5.2.**
Este interzisă orice construcție sau amenajare care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului public.

CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

7.8.9. Amplasarea față de drumurile publice : conform art. 18 din RGU, cu respectarea zonelor de siguranță și protecție a drumurilor, delimitate conform legii.

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, conduse de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze sau alte produse petoliere, rețele electrice și de telecomunicații cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare.

Lucrarile edilitare subterane se amplasează de regula în afara partii carosabile a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare.

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a drumurilor publice vor respecta descrierile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice. Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației rutiere și pietonale pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluiditate și siguranță.



7.8.11. Amplasarea fata de cai ferate : conform art. 20 din RGU.

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor in zona de protectie a infrastructurii feroviare, cat si cedarea, transferul, ocuparea temporara sau definitiva a terenului din patrimoniul SNCFR se stabilesc prin avizele Ministerului Transporturilor si ale SNCFR.

Zona de protectie a infrastructurii feroviare este fasia de teren, indiferent de proprietar, cu latimea de 100 m masurata de la limita zonei cadastrale CFR, situata de o parte si de alta a caili ferate.

In zona de protectie a infrastructurii feroviare este interzisa amplasarea de constructii sau plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare, efectuarea de lucrari care prin natura lor ar provoca alunecari de teren, surpari, sau ar afecta stabilitatea solului prin taierea copacilor, extragerea de materiale de constructii, sau care modifica nivelul panzei freatice subterane, precum si depozitarea manipulara sau prelucrarea oricaror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.

Constructiile care se amplaseaza in zona de protectie a infrastructurii feroviare situata in intravilan se autorizeaza cu avizul SNCFR si al Ministerului Transporturilor.

7.8.14. Amplasarea fata de aliniament : conform art. 23 din RGU.

Amplasarea constructiilor destinate activitatilor din zona functionala TE, fata de aliniamentul parcelei respective, se face tinand cont de urmatoarelor conditii specifice :

- Necesitatea functionale ale drumurilor publice si ale strazilor ;
- Asigurarea gabaritului minimal al caili de circulatie, inclusiv al rezervei de dezvoltare ;
- Asigurarea distantei minime de protectie a celorlalte activitati, fata de factorii potentiali de risc si / sau de poluare ;
- Rezolvarea cerintelor functionale, inclusiv a celor auxiliare activitatii de baza, cum ar fi parcaje, garaje, accese etc., pe suprafata parcelei fara a greva domeniul public.

Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile art. 23 din RGU, se va impune prin Certificatul de urbanism elaborarea prealabila a unui PUZ, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

7.8.15. 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 distantei minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice, conform actelor normative specifice ;
- 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 orice autorizare ulterioara ;
- 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) aprobate.



Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

Fiecare parcela trebuie sa aiba asigurate conditiile pentru accesul autovehiculelor direct din spatiul carosabil al unui drum public.

Pozitia accesului pe aliniamentul parcelei se va stabili in functie de intensitatea traficului pe artera de acces, intensitatea traficului necesar activitatii propriu-zise, de specificul gabaritului vehiculelor, de modul de rezolvare a circulatiei interioare incintei, si de necesitatea functionala de a avea unul sau mai multe accese auto pe parcela.

Nu se admite servituti de trecere asupra unor parcele vecine.

Accesul autovehiculelor pe parcela trebuie sa se faca astfel incat traversarea spatiilor publice pietonale sa aiba o lungime minima.

In cazul unei parcele cu mai multe aliniamente accesul din drumul cu trafic cel mai mare poate fi interzis.

Accesele trebuie indepartate, cat mai mult posibil, de intersectii.

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.

Accesele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

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 integritatii spatiului public afectat.

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

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

Accesul persoanelor pe parcela cu destinatia **TE** se va face direct din spatiul public pietonal, alaturat sau separat de accesul carosabil (in functie de marimea fluxurilor celor doua tipuri de circulatie).

Nu se admite 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 (treceri la nivel, pasarele, tuneluri, podete, balustrade de protectie etc.) se stabilesc si se realizeaza de Administratia locala, care poate impune contributia financiara a beneficiarului activitatilor.

Cale si accesele pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitia de baza, sau pot constitui obiective independente.



7.8.18. Racordarea la retele tehnico-edilitare existente : conform art. 27 din RGU.

Echiparea edilitara a teritoriului localitatilor in sistem centralizat reprezinta asigurarea utilitatilor si serviciilor edilitare de catre agentii economici si institutii specializate (alimentare cu apa, canalizare, gaze, energie electrica, telecomunicatii). Echiparea edilitara a teritoriului localitatilor in sistem individual reprezinta asigurarea utilitatilor si serviciilor edilitare prin constructii si instalatii realizate si exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

Retele publice de apa, gaze, canalizare, energie electrica, telecomunicatii, reprezinta ansambluri de lucrari ingineresti care apartin domeniului public si sunt exploatate de institutii publice specializate.

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

Daca retele edilitare publice existente au capacitati si grad de acoperire a teritoriului localitatii, suficient pentru racordarea de noi consumatori, autorizarea constructiilor este permisa, cu respectarea celorlalte prevederi ale RLU.

Daca retele edilitare publice existente nu au capacitati si grad de acoperire a teritoriului localitatii, suficient pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectiva prevad dezvoltarea acestora, se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (distanța minima de 30 m între fantani 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.

Racordarea la retele tehnico-edilitare existente se va face in felul urmator :

- In urma studiilor de reabilitare si redimensionare a fiecarui tip de echipament in parte, avizate si aprobate conform legii.

- In urma avizelor care demonstreaza posibilitatea tehnica si de utilizare pentru racordarea la retele tehnico-edilitare existente.
- Retele tehnico-edilitare de orice natura, situate in spatiul public din teritoriul intravilan, precum si racordurile de la acestea la retele interioare vor fi realizate subteran.
- Este interzisa racordarea obiectivelor noi sau amplificarea consumurilor pentru obiectivele existente in cazul in care acestea prejudiciaza consumurile autorizate ale utilizatorilor existenti.

- Aprovizionarea si alimentarea cu combustibil se va realiza in conformitate cu avizul Autoritatii pentru protectia mediului.

7.8.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare : conform art. 28 din RGU.

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.

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

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



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

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

Realizarea extinderilor sau maririlor de capacitate ale retelelor edilitare publice se autorizeaza dupa obtinerea de catre investitor sau beneficiar a avizelor autoritatilor administrative publice centrale de specialitate si a serviciilor publice descentralizate in judet, precum si de catre regile de specialitate (in functie de importanta lucrarilor si de conditiile de realizare sub aspect juridic si financiar).

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

7.8.20. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare : conform art. 29 din RGU.

Retele tehnico-edilitare aflate in serviciul public sunt proprietate publica a statului sau a comunei, indiferent de modul de finantare, iar construirea si intretinerea acestora constituie lucrari de utilitate publica.

Retelele de alimentare cu energie electrica, telecomunicatii, gaze fac parte din sistemul national si sunt proprietate publica a statului.

Retelele de apa, canalizare, alaturi de drumuri si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei.

Lucrarile de racordare si bransare la retele edilitare se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar si se executa in urma obtinerii avizului autoritatii administrative publice specializate.

Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelelor edilitare publice existente, precum si executarea drumurilor de acces se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul local.

Lucrarile edilitare astfel realizate trec in proprietatea publica si se administreaza potrivit legii.

Fac exceptie de la prevederile alin. (1) al art. 29 din RGU retelele edilitare si drumurile situate pe parcele proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice, aflate in serviciul exclusiv al acestora, asigurand legatura de la punctul de racordare cu retele si drumurile publice pana la bransamentele si racordurile la cladirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privata daca sunt finantate in totalitate de investitorii privati interesati, iar autoritatile administrative publice locale stabileste ca nu se justifica utilizarea publica.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

7.8.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU.

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



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

Crearea de parcele noi in zona **TE** se face prin ocuparea teritoriului cu destinatia **TE** din PUG, sau prin impartirea incintelor existente ca urmare, fie a schimbarii partiale sau totale a regimului de proprietate, fie a schimbarii modului de administrare.

Parcelele noi 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.

7.8.22. Inaltimea constructiilor : conform art. 31 din RGU.

Inaltimea maxima a constructiilor din zona functionala **TE** se stabileste prin PUZ cu regulament aferent sau PUD, pe baza analizei situatiilor distincte, in corelare cu parametri care definesc conditiile concrete de constructibilitate 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 retelor edilitare din zona, respectarea cerintelor tehnice de securitate, stabilitate si siguranta in exploatare pentru constructia respectiva si pentru constructiile invecinate).

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

In zona functionala **TE**, procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea conditiilor de amplasare a constructiilor conform art. 7.8.9. - 7.8.17., precum si de obligativitatea de a construi exclusiv pentru nevoile functionale ale parcelei.

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

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

Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minime de asigurare a locurilor de parcare. Necesarii de parcaje la fiecare obiectiv in parte va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93.

Spatii de parcare / garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea.

Pentru fiecare parcela din zona **TE** este obligatorie asigurarea, pe suprafata acesteia, a conditiilor pentru parcare / garare si / sau stationarea autovehiculelor de orice tip aflate in proprietatea sau utilizarea obiectivului respectiv, a celor care participa la procesul tehnologic, ale angajatilor si / sau delegatilor.

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



7.8.26. Spatii verzi : conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU.

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

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

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

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor.

7.8.27. Imprejmuiri : conform art. 35 din RGU.

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 invicinate, pentru protectie impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale.

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

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

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

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor, se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUD), sau in cadrul PAC.

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor (art. 7.8.23)



7.9. C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

CAP. 1 GENERALITATI

7.9.1. Zone si subzone functionale :

C Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente

subzone :

Cr Cai de comunicatie rutiera, constructii aferente ;
Cf Cai de comunicatie feroviara, constructii aferente.

7.9.2. Functiuni dominante :

Cr Subzona calilor de comunicatie rutiera, constructii aferente - cuprinde toate constructiile si amenajarile destinate asigurarii circulatiei autovehiculelor si pietonilor pe teritoriul localitatilor si in afara acestora, pentru transportul de maruri si calatori pe teritoriul comunei si in afara acesteia, parcare si stationare autovehicule, accese auto la toate obiectivele, pentru circulatia pietonala curenta pe teritoriul localitatilor si in afara acestora, accese pietonale pe parcele, activitati civile, activitati comerciale.

Cf Subzona calilor de comunicatie feroviara, constructii aferente - cuprinde toate constructiile si amenajarile aferente caii ferate industriale cu ecartament ingust, destinate transportului de maruri.

7.9.3. Functiuni complementare admise :

In subzona **Cr** sunt admise : alimentarea cu energie electrica (retea de transport si iluminat stradal), aprovizionare cu carburanti, activitati privind salubritatea urbana, functiunea ecologica (spatii verzi de protectie), canalizare pluviala.

In subzona **Cf** sunt admise toate activitatile privind exploatarea si intretinerea retelei feroviare, activitati din domeniul serviciilor si transportului in legatura nemijlocita cu activitatea dominanta, activitati de salubritate, functiunea ecologica (spatii verzi de protectie)

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

7.9.4. Utilizari permise :

In subzona **Cr** - toate lucrarile aferente drumurilor publice, sau drumurilor de utilitate privata (care servesc activitati economice, forestiere, miniere, agricole, energetice, industriale, care servesc obiective turistice, drumurile de acces in incinte precum si cele pentru organizari de santier), drumurilor deschise circulatiei publice sau inchise circulatiei publice, drumurilor de interes national (D.N. 71) si drumurilor de interes local (drumuri comunale, drumuri vicinale, strazi principale, strazi secundare) - lucrari privind platforma carosabila, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, santuri de garda, ziduri de sprijin, constructii de aparare si consolidare, trotuare, poduri, viaducte, pasaje denivelate, tuneluri, alte lucrari de arta din zona drumului, locuri de parcare si stationare, plantatii rutiere, indicatoare de semnalizare rutiera si alte dotari pentru siguranta circulatiei, alte constructii, amenajari si instalatii destinate exploatarei si intretinerii drumurilor, inclusiv utilitatile specifice functiunilor complementare admise.

In subzona **Cf** - toate lucrarile aferente caii ferate industriale, toate activitatile privind exploatarea si intretinerea acesteia, activitati din domeniul serviciilor si transportului in legatura nemijlocita cu activitatea dominanta, activitati de salubritate, functiunea ecologica (spatii verzi de protectie).



7.9.5. Utilizari permise cu conditii :

Pe terenurile cu destinatie forestiera, in conditiile **art. 4.3.**

In zonele cu valoare peisagistica si in zonele naturale protejate, in conditiile **art. 4.6.**

conditiile specificate in **art. 4.7.** (toate tipurile de constructii compatibile cu specificul zonei in care sunt amplasate, cu conditia respectarii stricte a prescriptiilor continute in avizele conform ale serviciilor publice descentralizate ale MLPAT si Ministerului Culturii).

In zonele expuse la riscuri naturale (alunecari de teren, terenuri mastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile, precum si in zonele cu grad de seismicitate ridicat, pe terenurile cu umiditate ridicata, in zonele cu temperaturi foarte scazute, pe terenurile macroporice, cu panza freatica agresiva, neprecizate la art.10 din RGU) - conform **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.

Se admite de asemenea constructii pe terenurile mentionate in art. 10, alin.2 din RGU, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (desecari, consolidari ale terenului, etc.) aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate, dupa caz.

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

7.9.6. Interdictii temporare de construire :

Pentru lucrarile de extindere a calilor de comunicatie existente sau pentru realizarea unor lucrari noi, ce necesita studii si cercetari suplimentare, este instituita interdictia temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament) care sa stabileasca implicatiile urbanistice si reglementarile de interventie, modul de amplasare, conditiile specifice de organizare, impactul asupra mediului, pentru fiecare situatie in parte.

7.9.7. 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 sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare, conform **art. 5.2.**

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

In zona de protectie a infrastructurii feroviare se interzice amplasarea oricaror constructii, depozite de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare, efectuarea oricaror lucrari care, prin natura lor, ar provoca alunecari de teren, surpari sau ar afecta stabilitatea solului prin taierea copacilor, extragerea de materiale de constructii sau care pot modifica echilibrul panzei freatice subterane.

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

7.9.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conform art. 18 din RGU, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform Ordonantei Guvernului nr.43/1997.

Toate lucrarile din zona drumurilor publice (zona care cuprinde ampriza drumului, zonele de siguranta si protectie), se autorizeaza numai cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice de constructie si exploatare.

Toate constructiile si amenajarile amplasate in zona de protectie a drumurilor publice vor respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice.

Prin amplasare si functionare ele nu vor afecta buna desfasurare a circulatiei rutiere si pietonale pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta

7.9.11. Amplasarea fata de cai ferate : conform art. 20 din RGU.

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor in zona de protectie a infrastructurii feroviare, cat si cedarea, transferul, ocuparea temporara sau definitiva a terenului din patrimoniul SNCFR se stabilesc prin avizele Ministerului Transporturilor si ale SNCFR.

Zona de protectie a infrastructurii feroviare este fasia de teren, indiferent de proprietar, cu latimea de 100 m masurata de la limita zonei cadastrale CFR, situata de o parte si de alta a caili ferate.

In zona de protectie a infrastructurii feroviare este interzisa amplasarea de constructii sau plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare, efectuarea de lucrari care prin natura lor ar provoca alunecari de teren, surpari, sau ar afecta stabilitatea solului prin taierea copacilor, extragerea de materiale de constructii, sau care modifica nivelul panzei freatice subterane, precum si depozitarea manipulara sau prelucrarea oricaror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.

Constructiile care se amplaseaza in zona de protectie a infrastructurii feroviare situata in intravilan se autorizeaza cu avizul SNCFR si al Ministerului Transporturilor.

Servitutiile de trecere a caili ferate prin incintele societatilor comerciale se vor inscrie in cartile funciare ale imobilelor respective.

7.9.14. Amplasarea fata de aliniament : conform art. 23 din RGU.

Amplasarea constructiilor si amenajarilor necesare activitatilor din fiecare subzona functionala se va face spre interiorul parcelei subzonei respective.

7.9.15. 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, conform actelor normative specifice ;



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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Accesul autovehiculelor pe parcelele cu destinatia C (autoturisme, vehicule de transport greu, vehicule speciale sau agabaritice), constituit din platforme de stationare si manevra, va fi realizat in totalitate pe suprafata parcelei in cauza.

Positia accesului pe aliniamentul parcelei se va stabili in functie de intensitatea traficului pe artera de acces, intensitatea traficului necesar activitatii propriu-zise, de specificul gabaritului vehiculelor, de modul de rezolvare a circulatiei interioare incintei, si de necesitatea functionala de a avea unul sau mai multe accese auto pe parcela.

Nu se admite servituti de trecere asupra unor parcele vecine.

Accesele trebuie indepartate, cat mai mult posibil, de intersectii.

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.

Accesele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

Pentru realizarea noilor lucrari este necesara elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament) care sa stabileasca implicatiile urbanistice si reglementarile de interventie, modul de amplasare, conditiile specifice de organizare, impactul asupra mediului, pentru fiecare situatie in parte.

Proiectarea, constructia sau amenajarea calilor de acces la drumurile publice se face potrivit legislatiei in vigoare, de catre cei interesati, cu acordul prealabil al administratorului drumului public si al Politiei rutiere. Repararea, intretinerea si exploatarea calilor de acces la drumurile publice sunt in sarcina celor care le detin.

Cale de acces realizate fara acordul administratorului drumului public si al Politiei rutiere, precum si cale de acces neutilizate vor fi desfiintate de cei care le detin, restabilindu-se continuitatea elementelor geometrice in zona drumului public.

Toate lucrarile din zona drumurilor publice se autorizeaza numai cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice de proiectare, constructie si exploatare.

Toate amenajarile din zona de protectie a infrastructurii feroviare situata in intravilan se autorizeaza cu avizul SNCFR si al Ministerului Transporturilor.

Cale si accesele pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitia de baza, sau pot constitui obiective independente.

Pentru realizarea unor lucrari noi este necesara elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament) care sa stabileasca implicatiile urbanistice si reglementarile de interventie, modul de amplasare, conditiile specifice de organizare, impactul asupra mediului, pentru fiecare situatie in parte.

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

Toate lucrarile din zona drumurilor publice se autorizeaza numai cu avizul conform al administratorului drumului si cu respectarea normelor tehnice de proiectare, constructie si exploatare.

Toate amenajarile din zona de protectie a infrastructurii feroviare situata in intravilan se autorizeaza cu avizul SNCFR si al Ministerului Transporturilor.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

7.9.18. Racordarea la retele tehnico-edilitare existente : conform art. 27 din RGU.

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

Daca retelele edilitare publice existente au capacitati si grad de acoperire a teritoriului localitatii, suficient pentru racordarea de noi consumatori, autorizarea constructiilor este permisa, cu respectarea celorlalte prevederi ale RLU.

Racordarea la retele tehnico-edilitare existente se va face in felul urmator :

- In urma studiilor de reabilitare si redimensionare a fiecarui tip de echipament in parte, avizate si aprobate conform legii.

- In urma avizelor care demonstreaza posibilitatea tehnica si de utilizare pentru racordarea la retele tehnico-edilitare existente.

- Retelele tehnico-edilitare de orice natura, situate in spatiul public din teritoriul intravilan, precum si racordurile de la acestea la retele interioare vor fi realizate subteran.

- Este interzisa racordarea obiectivelor noi sau amplificarea consumurilor pentru obiectivele existente in cazul in care acestea prejudiciaza consumurile autorizate ale utilizatorilor existenti.

- Aprovizionarea si alimentarea cu combustibil se va realiza in conformitate cu avizul Autoritatii pentru protectia mediului.

7.9.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare : conform art. 28 din RGU.

In zona drumurilor publice sau deschise circulatiei publice (zona care cuprinde ampriza drumului, zonele de siguranta si protectie), se pot autoriza lucrari de constructii si instalatii, de deservire, intretinere si exploatare, aferente drumurilor publice, conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze sau alte produse petoliere, retele electrice si de telecomunicatii cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice de proiectare, constructie si exploatare.

Lucrurile edilitare subterane se amplaseaza de regula in afara partii carosabile a drumului public sau in galerii vizitabile. Constructia, repararea si intretinerea acestor lucrari se fac cu aprobarea administratorului drumului si cu respectarea legislatiei in vigoare. Realizarea in zona drumului publica oricaror lucrari se face cu respectarea legislatiei in vigoare privind amplasarea si autorizarea executarii constructiilor si numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor in zona de protectie a infrastructurii feroviare, cat si cedarea, transferul, ocuparea temporara sau definitiva a terenului din patrimoniul SNCFR se stabilesc prin avizele Ministerului Transporturilor si ale SNCFR.



Lucrarile de investitii ale agentilor economici si ale institutiilor publice, privind subtraversarea liniilor de cale ferata de retele de telecomunicatii, energie electrica, conducte sub presiune de apa, gaze, produse petoliere si canale libere, care afecteaza zona de protectie a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul SNCFR si al Ministerului Transporturilor.

Construciile care se amplaseaza in zona de protectie a infrastructurii feroviare situate in intravilan se autorizeaza cu avizul SNCFR si al Ministerului Transporturilor.

In vederea realizarii lucrarilor respective este necesara fundamentarea, in cadrul documentatiilor de specialitate, a anumitor masuri privind interzicerea constructiilor noi si stabilirea servitutiilor, pentru acele portuni din terenurile proprietate privata unde urmeaza sa se realizeze retele tehnico-edilitare, in cazurile in care din studiile de prefetabilitate aprobate rezulta imposibilitatea rezolvarii acestora pe teren apartinand domeniului public.

7.9.20. Proprietatea publica asupra retelor tehnico-edilitare : conform art. 29 din RGU.

Retelele tehnico-edilitare aflate in serviciul public sunt proprietate publica a statului sau a comunei, indiferent de modul de finantare, iar construirea si intretinerea acestora constituie lucrari de utilitate publica.

Retele de alimentare cu energie electrica, telecomunicatii, gaze fac parte din sistemul national si sunt proprietate publica a statului.

Retele de apa, canalizare, alaturi de drumuri si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei.

Lucrarile de racordare si bransare la retele edilitare se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar si se executa in urma obtinerii avizului autoritatii administrative publice specializate.

Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelor edilitare publice existente, precum si executarea drumurilor de acces se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul local.

Lucrarile edilitare, astfel realizate trec in proprietatea publica si se administreaza potrivit legii.

Fac exceptie de la prevederile alin. (1) al art. 29 din RGU retele edilitare si drumurile situate pe parcele proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice, aflate in serviciul exclusiv al acestora, asigurand legatura de la punctul de racordare cu retele si drumurile publice pana la bransamentele si racordurile la cladirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privata daca sunt finantate in totalitate de investitorii privati interesati, iar autoritatile administrative publice locale stabileste ca nu se justifica utilizarea publica.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

7.9.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU.

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

vigoare.

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

Dimensianarea numarului de locuri de parcare, garare si stationare diferentiat pe criterii de gabarit, cat si a spatiilor de manevra si acces se stabilesc conform normativelor in vigoare.

Spatiile de parcare / garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea (parcage publice sau pentru autovehicule ce deservesc activitatile proprii fiecarei subzone).

Spatiile de parcare / garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea (parcage publice sau pentru autovehicule ce deservesc activitatile proprii fiecarei subzone).

Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minime de asigurare a locurilor de parcare. Necesari de parcare la fiecare obiectiv in parte va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93.

7.9.25. Parcage : conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU.

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

In zona functionala C, procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea conditiilor de amplasare a constructiilor conform art. 7.9.9. - 7.9.17., precum si de obligativitatea de a construi exclusiv pentru nevoile functionale ale parcelei.

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

de patrimoniu .
aspectul si valoare arhitectural-urbanistica a zonei, nu altereaza calitatea sitului si valorile exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine functiunii acestora , nu depreciaza Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor 7.9.23. Aspectul exterior al constructiilor : conform art. 32 din RGU.

Inaltimea maxima a constructiilor din zona functionala C se stabileste prin PUZ cu regulament aferent sau PUD, pe baza analizei situatiilor distincte, in corelare cu parametri care definesc conditiile concrete de constructibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent, respectarea regulilor de compositie 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).

7.9.22. Inaltimea constructiilor : conform art. 31 din RGU.

funcionala C.
In cazul in care aplicarea reglementarilor specifice zonei functionale C 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.

Crearea de parcele noi in zona C se face prin ocuparea teritoriului cu destinatia C din PUG, sau prin impartirea incintelor existente ca urmare, fie a schimbarii partiale sau totale a regimului de proprietate, fie a schimbarii modului de administrare. Parcelele noi create trebuie sa respecte in totalitate reglementarile pentru zona functionala C.



7.9.26. Spatii verzi : conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU.

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.

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

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

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor.

7.9.27. Imprejmuiri : conform art. 35 din RGU.

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.

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

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

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor, se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUD), sau in cadrul PAC.

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor (art. 7.9.23).