

S.C. "PROIECT DAMBOVITA" SA

TARGOVISTE

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

1997

DISPOZITII GENERALE

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM (RLU)

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

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, expliciteaza 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 Moroeni 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 modificatoare, 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 acelor 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 parcelelor, 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 Moroeni.

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 Moroeni 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 omogenitatile 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 INTEGRITATII MEDIULUI****SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT**

4.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor **art. 3** din Regulamentul general de urbanism ; terenurile agricole din extravilan sunt evidentiata in Plansa nr. 1 "Incadrare in teritoriul administrativ al comunei".

Utilizari permise :

Lucrarile de utilitate publica de interes national sau local, in conditiile Legii nr. 18 / 1991(republicata), art. 91(2) si art. 92(2), pe baza unor documentatii specifice, aprobate conform legii.

Utilizari permise cu conditii :

Rețele tehnico-edilitare cu conditia amplasarii grupate, in imediata apropiere a cailor de comunicatie (Legea nr. 18 / 1991republicata, art. 102).

Constructiile care prin natura si destinatie nu pot fi incluse in intravilan (Legea nr. 18 / 1991republicata, art. 91, alin.2), cu conditia realizarii unor procente minimale de ocupare a terenului si a obtinerii Acordului de mediu, in conditiile Legii nr. 137 / 1995 .

Utilizari interzise :

Amplasarea constructiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I si II de calitate, pe cele plantate cu vii si livezi, in rezervatii, locuri cu monumente ale naturii (Legea nr. 18 / 1991republicata, art. 92, alin.1).

4.2. Schimbarea destinatiei terenurilor agricole din intravilan in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile **art. 4** din Regulamentul general de urbanism.

4.3. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile cu destinatie forestiera din extravilanul si intravilanul comunei Moroeni se supune prevederilor **art. 5** din Regulamentul general de urbanism ; suprafetele impadurite sunt puse in evidenta in Plansa nr. 1 "Incadrare in teritoriul administrativ al comunei".

Utilizari permise :

Lucrarile de utilitate publica de interes national si local prevazute de Legea nr. 26 / 1996 - Codul silvic, art.54 si 74.

Utilizari permise cu conditii :

Constructiile si amenajarile specifice sectorului forestier (cantoane silvice, drumuri forestiere, fazanarii, pastravarii, etc.).

Constructiile pentru turism, amplasate numai la liziera padurii, dupa elaborarea si aprobarea PATZ, PUZ si Regulament care sa stabileasca prin studii si cercetari suplimentare strategia de dezvoltare in relatie cu zonele turistice invecinate, sa formuleze regulile de construire specifice zonei si activitatilor respective.

Utilizari interzise :

Orice fel de constructii si amenajari cu exceptia celor prevazute de lege.

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

4.5. Autorizarea constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa si ale cuvetelor lacurilor, precum si in zona de protectie a platformelor meteorologice se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 7 din Regulamentul general de urbanism ; resursele de apa si platformele meteorologice sunt puse in evidenta in Plansa nr. 1 "Incadrare in teritoriul administrativ al comunei".

In ceea ce priveste regimul de folosire a apelor si albiilor, regimul de servituti si expropriere, gospodaria apelor (cunoasterea surselor de apa, protectia albiilor minore, a malurilor si a lucrarilor de gospodarie a apelor), regimul lucrarilor care se construiesc pe ape sau care au legatura cu apele, apararea impotriva inundatiilor, fenomenelor meteorologice periculoase si accidentelor la constructiile hidrotehnice, latimea zonelor de protectie in jurul lacurilor naturale si de acumulare, in lungul cursurilor de apa, digurilor, canalelor, barajelor, si altor lucrari hidrotehnice, se vor respecta cu strictete dispozitiile LEGII APELOR nr.107 / 1996.

In scopul prevenirii pericolului de alterare a calitatii apei se vor respecta "Normele speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara in jurul surselor si instalatiilor de alimentare cu apa potabila" aprobate prin H.G.R. nr.101 / 1997.

Utilizari permise :

Captari de apa, lucrari pentru prevenirea si combaterea actiunilor distructive exercitate de apa, platforme meteorologice.

Utilizari permise cu conditii :

Lucrari de drumuri, poduri, cai ferate, traversari ale cursurilor de apa, cu conditia asigurarii masurilor de aparare impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor si cu respectarea zonelor de protectie a lucrarilor de gospodarie a apelor si a platformelor meteorologice, cu avizul Consiliului local si al autoritatilor competente in gospodaria apelor.

Utilizari interzise :

Orice fel de constructii in zonele de protectie severa a captarilor de apa si a platformelor meteorologice.

4.6. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele cu valoare peisagistica si in zonele naturale protejate se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 8 din Regulamentul general de urbanism.

In plansa nr.1 "Incadrare in teritoriul administrativ al comunei" sunt definite o parte din obiectivele de interes (monumente ale naturii, zone cu valoare peisagistica exceptionala, rezervatii naturale si stiintifice).

Utilizari permise :

Lucrari de utilitate publica de interes national sau local, autorizate in situatii exceptionale, in conditiile Legii nr. 18 / 1991 republicata, art. 92, alin.2.

Utilizari permise cu conditii :

In zonele naturale protejate, delimitate prin studii de specialitate (avizate de Academia Romana), documentatii de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate (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.

Utilizari interzise :

Constructii si amenajari care pot afecta sensibilitatea acestor zone geografice cu regim special de protectie, si care pot deprecia valoarea deosebita a peisajului.

4.7. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face in conditiile respectarii prevederilor **art. 9** din Regulamentul general de urbanism .

Pe teritoriul comunei Moroeni au fost identificate o serie de constructii cu valoare istorica si arhitecturala, bunuri culturale imobile detinute de persoane fizice sau juridice, care au fost expertizate si clasate, conform dispozitiilor Ordonantei Guvernului nr. 68 / 1994 privind protejarea patrimoniului cultural national, aprobata cu modificari prin Legea nr.41 / 24.05.1995, dobandind astfel calitatea de monumente istorice.

Toate aceste monumente au fost clasate la categoria valorica "C" - "Monumente reprezentative pentru o anumita zona, epoca, stil, autor, arie etnografica".

Lista acestor monumente, avizata de CNMI, este prezentata in Anexa nr. 4 la PUG.

Conform Ordonantei Guvernului nr. 68 / 26.08.1994, Art. 18 :

"Protectia specifica a monumentelor istorice se realizeaza, in principal, prin instituirea zonei de protectie...

Zonele de protectie a monumentelor istorice au forme si dimensiuni diferite si sunt delimitate topografic. Ele se stabilesc prin studii de specialitate prin grija Directiei monumentelor istorice."

Pe teritoriul localitatilor Moroeni si Lunca, unde au fost identificate un numar mare de monumente istorice s-a instituit zona protejata cu valoare istorica, conform " Studiului privind zonele protejate din localitatile judetului Dambovita si propuneri pentru completarea listei de monumente istorice si de arhitectura " - 1992, avizat de CNMI.

Zona construita protejata este reprezentata in Plansa nr. 2A - "Reglementari pe localitati si zone functionale"

Utilizari permise :

Lucrari de utilitate publica de interes national pe baza documentatiilor specifice aprobate conform legii.

Utilizari permise cu conditii :

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.

Utilizari interzise :

Orice fel de constructii si amenajari care, prin functiune, configuratie arhitecturala sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug calitatile tesutului urban existent sau afecteaza 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 amenajarilor 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 Plansa nr. 1 "Incadrare in teritoriul administrativ al comunei", in Plansele nr. 2A si 2B - "Reglementari pe localitati si zone functionale" si in PUG - etapa I - Situatia existenta -1993, Plansa 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 mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile etc.

Pe teritoriul localitatilor, in vecinatatea acestora, pe vaile cu pante accentuate, sunt semnalate ample actiuni erozionale asupra terenului, exercitate de cursurile de apa cu caracter torential. 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 torential 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 torential, 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 Plansa 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 sigurate 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 :

Constructii si amenajari in zonele expuse la riscuri naturale mentionate, precum si in alte zone in care nu sunt posibile, sau nu sunt admise, de catre autoritatile competente in protectia mediului, lucrarile de eliminare a factorilor de risc pentru constructii.

5.2. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile situate in zone expuse la riscuri tehnologice, precum si a celor situate in zone de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 11 din Regulamentul general de urbanism.

Utilizari permise :

In zonele expuse la riscuri tehnologice si in zonele de servitute a echipamentelor tehnico-edilitare, evidentiata in Plansa nr. 1 "Incadrare in teritoriul administrativ al comunei", si in Plansele nr. 2A si 2B - "Reglementari pe localitati si zone functionale", sunt permise orice fel de constructii si amenajari care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice si limitarea efectelor acestora (lucrari de consolidare, lucrari de marcare si reperare, accese pentru interventie rapida in caz de incendii sau explozii, etc.).

Utilizari permise cu conditii :

Toate tipurile de constructii cu conditia respectarii servitutilor de utilitate publica existente sau propuse, pentru retele tehnico-edilitare, cai de comunicatie, explorare si exploatare resurse, apararea tarii, ordinii publice si a sigurantei nationale, precum si a exigentelor Legii nr. 10 / 1995 privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgomotului, sanatatea oamenilor si protectia mediului.

Se vor respecta distantele minime de protectie fata de unitatile industriale, agrozootehnice sau de salubritate, generatoare de posibile accidente, poluare si disconfort pentru sanatatea publica, distante stabilite prin norme specifice, astfel incat sa se asigure conditiile de protectie a populatiei.

Utilizari interzise :

Toate tipurile de constructii amplasate in zonele de protectie stabilite prin norme sanitare si de protectia mediului, ale unitatilor industriale, agricole sau de alta natura, in zonele cu servituti legal instituite pentru lucrarile publice generatoare de riscuri tehnologice, in vecinatatea depozitelor de combustibil si materiale explozive, etc.

5.3. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel, inclusiv a lucrarilor de utilitate publica pe terenurile pe care este instituita servitutea de utilitate publica, se face in conditiile respectarii prevederilor art. 16 din Regulamentul general de urbanism .

Sunt de utilitate publica lucrarile de interes national sau local privind : prospectiunile si explorarile geologice, extractia si prelucrarea substantelor minerale utile, instalatii pentru producerea energiei electrice, caile de comunicatie, deschiderea, alinierea si largirea strazilor, sistemele de alimentare si transport energie electrica, telecomunicatii, petrol si gaze, termoficare, apa, canalizare, instalatii pentru protectia mediului, indiguiri si regularizari de cursuri de apa, lacuri de acumulare pentru surse de apa si atenuarea viiturilor, statii hidrometeorologice, seismice, sisteme de avertizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase si de combatere a eroziuniide adancime, cladirile si terenurile necesare constructiilor de locuinte sociale si altor obiective sociale, de invatamant, sanatate, cultura, sport, protectie si asistenta sociala, administratie publica si pentru autoritatile judecatoresti, salvare, pompieri, apararea tarii, ordine publica si siguranta nationala, protejarea si punerea in valoare a monumentelor ,ansamblurilor si siturilor istorice, precum si a parcurilor nationale,

rezervatiilor naturale si stiintifice, a monumentelor naturii, prevenirea si inlaturarea dezastrelor 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 administrativ 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 :

Constructiile 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 administratiei 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

6. 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 functiune 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 Moroeni este impartit in urmatoarele zone si subzone functionale :

C	Zona centrala (pe teritoriul localitatilor Moroeni si Lunca)
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
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 comunală
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

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, biserica, scoli, 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 comunală |
| 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, piete civice, folosinte publice partiale 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 (aliniera 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 pietre sau degajamente în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă ;
 - obținerea lățimii 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 formațiilor mobile de pompieri), a normelor de însoire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și nocivităților, sau dictate de necesități de conservare a specificului local privind țesutul și tipologia de amplasare a construcțiilor.

Între fațadele 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 fațadele 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 construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat, direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor trebuie sa fie adaptate naturii si importantei functiunii 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 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 redusa.

7.1.17. 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. Caile pietonale, dispuse si alcatuite structural, in functie de caracterul functional, si conditiile locale, sunt de mai multe categorii si anume : trotuare pentru circulatie curenta, alei pietonale cu trasee independente de circulatia carosabila, strazi pietonale, piete pietonale.

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

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

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

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

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

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 (insiruite), izolate sau cuplate.

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

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

In zonele cu parcelari existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevazute in prezentul regulament, autorizarea executarii constructiilor noi se va face cu respectarea normelor de igiena si de protectie impotriva incendiilor. Astfel, frontul la strada va fi de minim 6 m in cazul locuintelor insiruite (doua calcane laterale), de minim 9 m in cazul locuintelor cuplate (un calcan lateral, o fatada laterala) si de minim 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 aceeasi 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 construibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent, respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistica, asigurarea functionalitatii constructiilor in concordanta cu destinatia lor, asigurarea compatibilitatii functionale cu functiunea dominanta a zonei in care sunt amplasate, analiza impactului asupra sistemelor de circulatie si stationare, asupra capacitatii retelelor edilitare din zona, respectarea cerintelor tehnice de securitate, stabilitate si siguranta in exploatare pentru constructia respectiva si pentru constructiile invecinate).

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

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

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

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

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

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 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 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 spatiilor 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, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori, etc.

Suprafata spatiilor 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 minimale 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 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 relatiile de vecinatate sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se refera la zidurile despartitoare dintre constructiile cuplate sau insiruite, precum si la conditiile in care se realizeaza imprejmuirile gradinilor.

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 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.



7.2. 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 aceeași parcelă : L1, Pv, Psp, Ppp, TE, Cr .

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

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 destinație, amenajări exterioare, mobilier urban).

7.2.4.2. Locuințe în proporție de maxim 50% din suprafața desfășurată a fiecărei clădiri, pe parcelele destinate **IS**.

7.2.4.3. Spații verzi.

7.2.4.4. Echipamente pentru igiena, salubritate.

7.2.4.5. Construcții aferente lucrărilor edilitare.

7.2.4.6. Spații pentru circulație rutieră, parcaje la obiective publice, garaje .

7.2.4.7. Spații pentru circulație pietonală, piete civice, folosințe publice parțiale

7.2.5. Utilizari permise cu condiții :

7.2.5.1. Obiective noi în cadrul zonei centrale - cu condiția elaborării și aprobării altei documentații de urbanism (PUZ cu regulament, PUD).

7.2.5.2. În zona protejată cu valoare istorică sunt necesare avize sau acorduri în condițiile specificate în art. 4.7. (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).

7.2.5.3. În zonele cu valoare peisagistică și în zonele naturale protejate, în condițiile art. 4.6.



7.2.5.4. 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.

7.2.6. 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 cailor 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.

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).

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

7.2.14. 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 (aliniera constructiilor fiind definita ca linia conventionala care urmareste fronturile construite ale cladirilor), in urmatoarele situatii :

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

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

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 includerii noii constructii in contextul existent.

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

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

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

Distanta minima admisa de Codul Civil intre fatadele cu ferestre si balcoane si limita proprietatii, ingradita sau nu, este de 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 construibila, 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 importantei functiunii 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 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 redusa.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin monilieri 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. Cile pietonale, dispuse si alcatuite structural, in functie de caracterul functional, si conditiile locale, sunt de mai multe categorii si anume : trotuare pentru circulatie curenta, alei pietonale cu trasee independente de circulatia carosabila, strazi pietonale, piete pietonale.

Cile 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 retelele tehnico-edilitare existente : conform art. 27 din RGU.

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

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

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

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

7.2.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU.

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

7.2.22. 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 aceeasi 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 construibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent, respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistica, asigurarea functionalitatii constructiilor in concordanta cu destinatia lor, asigurarea compatibilitatii functionale cu functiunea dominanta a zonei in care sunt amplasate, analiza impactului asupra sistemelor de circulatie si stationare, asupra capacitatii retelelor edilitare din zona, respectarea cerintelor tehnice de securitate, stabilitate si siguranta in exploatare pentru constructia respectiva si pentru constructiile invecinate).

7.2.23. 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 .

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

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

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

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si 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 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/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 restrictiunea severa 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 spatiilor 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, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori, etc.

Suprafata spatiilor 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.

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

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 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 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 compatibile)

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

7.3.3. Functiuni complementare admise :

- pe aceeași parcelă - IS, P, TE, Cr,
- pe parcele distincte - IS, I (nepoluante), P, TE, Cr

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

7.3.4. Utilizari permise :

In subzona exclusiv rezidentiala - L1 (locuinte si functiuni complementare):

Locuire, ca activitate preponderanta pe fiecare parcelă in parte ; ponderea locuirii in cladirile principale va fi de minimum 75 % din suprafata desfasurata a fiecarei clădiri .

Activitati compatibile locuirii, ca activitati secundare pe fiecare parcelă 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 clădiri in parte.

In subzona predominant rezidentiala - L2

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

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

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

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 conditia 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 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.

7.3.6. 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 evidentiata 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 cailor 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. Accesele carosabile si pietonale 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 caii 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 manipularea 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 (aliniera constructiilor fiind definita ca linia conventionala care urmareste fronturile construite ale cladirilor), in urmatoarele situatii :

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

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

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 includerii 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 zgomotului si nocivitatilor, sau dictate de necesitati de conservare a specificului local privind tesutul urban si tipologia de amplasare a constructiilor.

Intre fatadele cu ferestre ale constructiilor situate pe aceeasi parcela se recomanda o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de 3,00 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, insiruite (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 construabila, 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 importantei functiunii 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 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 redusa.

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 locuintele pe loturi 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, accesul 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 putin 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.

Constructiile 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 parcajele 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. Cile pietonale, dispuse si alcatuite structural, in functie de caracterul functional, si conditiile locale, sunt de mai multe categorii si anume : trotuare pentru circulatie curenta, alei pietonale cu trasee independente de circulatia carosabila, strazi pietonale, piete pietonale.

Cale si accesul 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 retelele tehnico-edilitare existente.

Daca retelele edilitare publice existente nu au capacitati si grad de acoperire a teritoriului localitatii, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectiva prevad dezvoltarea acestora, se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (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 retelelor edilitare publice se autorizeaza dupa obtinerea de catre investitor sau beneficiar a avizelor autoritatilor administratiei publice centrale de specialitate si a serviciilor publice descentralizate in judet, precum si de catre regiile de specialitate.

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

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 (insiruite), izolate sau cuplate.

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

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

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

Prevederile alin. (2) si (3) ale art. 30 din RGU fixeaza conditiile minimale (dimensiuni si suprafata) pentru realizarea parcelarii cu referire directa la functiunea de locuire. Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii si / sau unor constructii cu alte destinatii decat locuinta se recomanda intocmirea altor documentatii de urbanism (PUZ si Regulament, 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 aceeasi 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 construibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent, respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistica, asigurarea functionalitatii constructiilor in concordanta cu destinatia lor, asigurarea compatibilitatii functionale cu functiunea dominanta a zonei in care sunt amplasate, analiza impactului asupra sistemelor de circulatie si stationare, asupra capacitatii retelelor edilitare



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

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

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

7.3.26 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.

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 aclimatizare care exista pe parcela;
- Necesitatea asigurarii unui anumit tip de plantatie catre strada, intre aliniamentul parcelei si cladirea principala, sau catre incintele semipublice;
- Necesitatea realizarii unor imprejuriri din material dendrofloricol;
- Necesitatea de a corecta prin plantatie anumite aspecte neplacute ale peisajului urban.

7.3.27. Imprejuriri : conform art. 35 din RGU.

Imprejuririle 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.

Imprejuririle 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.

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

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

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

Elementele ce caracterizeaza imprejuririle 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 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 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.

7.4. 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 (Pucheni), 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 utilaje, 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).

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

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. Interdictii temporare de construire :

Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD), care sa stabileasca : **modul de schimbare a parametrilor urbanistici** (functiuni, suprafata totala de teren, suprafata de teren ocupata de functiunile industriale, 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 schimbarile (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 interdictie temporara de construire sunt cele evidentiuate 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. 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 cailor 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 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, fluenta si siguranta

Accesele carosabile si pietonale 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 ;
- Retele de utilitati tehnologice (subterane si aeriene) care apartin societatilor industriale, indiferet de proprietate.

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

Conditiiile 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 caii 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, surpări, sau ar afecta stabilitatea solului prin taierea copacilor, extragerea de materiale de constructii, sau care modifica nivelul panzei freatice subterane, precum si depozitarea manipularea 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.

Servitutile de trecere a caii ferate prin incintele societatilor 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 (aliniera constructiilor fiind definita ca linia conventionala care urmareste fronturile construite ale cladirilor), in urmatoarele situatii :

- pe aliniament, in cazul cand frontul construit existent se confunda cu linia de demarcatie a proprietatilor catre strada ;
- retras de la aliniament.

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 parcelelor 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 coerentei 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 industriala .
- 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 industriala 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 propriuzise, 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 traficul 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 obstructate 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 intregirii 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 admit 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 (tregeri 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.

Caile 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.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

Racordarea obiectivelor din zona I 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 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 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 lucrarilor respective este necesara fundamentarea, in cadrul documentatiilor de specialitate, a anumitor masuri privind interzicerea constructiilor noi si stabilirea servitutilor, pentru acele portiuni din terenurile proprietate privata unde urmeaza sa se realizeze retelele tehnico-edilitare, in cazurile in care din studiile de prefezabilitate aprobate rezulta imposibilitatea rezolvarii acestora pe teren apartinand domeniului public.

7.4.20. 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 administratiei publice specializate.

Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelelor edilitare publice existente, precum si executarea drumurilor de acces se realizeza 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 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 minimale (dimensiuni si suprafata) pentru realizarea parcelarii cu referire directa la functiunea de locuire. Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii si / sau unor constructii cu alte destinatii decat locuinta se recomanda intocmirea altor documentatii de urbanism (PUZ si Regulament, PUD), 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 pariale sau totale a regimului de proprietate al detinatorului.

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 construibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent, respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistica, asigurarea functionalitatii constructiilor in concordanta cu destinatia lor, asigurarea compatibilitatii functionale cu functiunea dominanta a zonei in care sunt amplasate, analiza impactului asupra sistemelor de circulatie si stationare, asupra capacitatii retelelor edilitare din zona, respectarea cerintelor tehnice de securitate, stabilitate si siguranta in exploatare pentru constructia respectiva si pentru constructiile invecinate).

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 calitatile 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 imprejmuiri

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 minimale 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 restrictionarea 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.

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 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 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.
- 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.

7.5. 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 aceeasi 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, functiunea 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 sigurate 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 disconfort (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 cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura, conform **art. 5.2.**

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

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. 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.

7.5.8. 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, fluenta si siguranta.

Accesele carosabile si pietonale 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 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 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 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 ;
- Asigurarea coerentei 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 propriuzise, 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 traficul 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 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 intregirii 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 admit servituti de trecere asupra unor parcele vecine pentru accesul persoanelor la o parcela cu destinatia **A**.

Caile 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.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

Racordarea obiectivelor din zona **A** 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.

7.5.19. 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 lucrarilor respective este necesara fundamentarea, in cadrul documentatiilor de specialitate, a anumitor masuri privind interzicerea constructiilor noi si stabilirea servitutilor, pentru acele portiuni din terenurile proprietate privata unde urmeaza sa se realizeze retelele tehnico-edilitare, in cazurile in care din studiile de fezabilitate 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.

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 administratiei publice specializate.

Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelelor edilitare publice existente, precum si executarea drumurilor de acces se realizeza 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 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 minimale (dimensiuni si suprafata) pentru realizarea parcelarii cu referire directa la functiunea de locuire. Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii si / sau unor constructii cu alte destinatii decat locuinta se recomanda intocmirea altor documentatii de urbanism (PUZ si Regulament, PUD), avand in vedere complexitatea functionala a acestor constructii.

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

Parcelele 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 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).

7.5.23. 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 imprejuriri

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 minimale 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 restrictionarea 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 diferentiati 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 Moroeni, 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 Moroeni, terenuri de sport in cadrul obiectivelor turistice);
- 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;
- in subzona **v** - 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, comert alimentatie 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 functiunilor complementare care sustin si potenteaza functiunea principala, activitatile de intretinere ale functiunii principale si a celor complementare admise.

Spatiile plantate prevazute in PUG sunt minimale si obligatorii.

7.6.5. Utilizari permise cu conditii :

Stabilirea riguroasa a configuratiei si dozarii calitative si cantitative a functiunilor de baza si complementare se face prin PUZ 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 conditionarile impuse de caracteristicile sitului;
- tipurile de plantatii specifice fiecarui amplasament, starea plantatiilor existente si recomandarile necesare pentru intretinerea, conservarea si revitalizarea acestora;
- tipurile de plantatii de completare si sursele de obtinere a acestora;
- etapizarea realizarii spatiilor plantate;
- lucrarile de constructii pentru functiunile complementare admise si etapizarea realizarii acestora in corelare cu lucrarile de spatii verzi;
- recomandari pentru activitatea de productie 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 periclita 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 gradenelor pentru spectatori, plantatii de arbori si arbusti cat mai uniforme ca densitate si inaltime, pe toate laturile terenului, in scopul evitarii fenomenului de discontinuitate luminoasa.

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 spatiile tehnice si anexele 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.

Conditiiile 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 freatice subterane, precum si depozitarea manipularea 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 distantare.

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 comunala a diferitelor tipuri de plantatii se face tinand seama de :

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

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 importantei functiunii 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 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 redusa.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin monilier 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. Caili 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.

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

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 scurtarii, 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 capacitatile si gradul de acoperire a retelelor 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 demonstreza 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 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.

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

7.6.20. 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.

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 minimale (dimensiuni si suprafata) pentru realizarea parcelarii cu referire directa la functiunea de locuire. Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii si / sau unor constructii cu alte destinatii decat locuinta se recomanda intocmirea altor documentatii de urbanism (PUZ si Regulament, PUD), 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 cladirile imediat invecinate (amplasate alaturat, de aceeaasi parte a strazii).

Constructiile 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 construibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent, respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistica, asigurarea functionalitatii constructiilor in concordanta cu destinatia lor, asigurarea compatibilitatii functionale cu functiunea dominanta a zonei in care sunt amplasate, analiza impactului asupra sistemelor de circulatie si stationare, asupra capacitatii retelelor edilitare din zona, respectarea cerintelor tehnice de securitate, stabilitate si siguranta in exploatare pentru constructia respectiva si pentru constructiile invecinate).

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 definitorii, nu contravine functiunii acestora , nu depreciaza aspectul si valoare arhitectural-urbanistica a zonei, nu altereaza calitatile sitului si valorile de patrimoniu .

Aspectul exterior al constructiilor din zona functionala **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 parcaje, spatii verzi si imprejuriri

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 cãrosabile 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 din zona **P** 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.

7.6.26 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 dominanta a localitatii si zona geografica in care aceasta este amplasata, in vederea evaluarii posibilitatilor de imbunatatire a microclimatului urban.

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

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

Se vor respecta valorile minimale prevazute in Anexa nr. 6 din RGU, 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 sporit, 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 saditor, echipamente, asistenta tehnica etc.).

Documentatiile de specialitate ce se vor intocmi in acest scop vor avea in vedere relatiile de interconditionare a spatiilor plantate din intravilan cu spatiile verzi si masivele 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.

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.

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor pentru parcelele din zona **P** 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. 7.6.23).

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 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.

7.7. GC - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA**CAP. 1 GENERALITATI****7.7.1. Zone si subzone functionale :**

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

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

7.7.3. Functiuni complementare admise :

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

CAP. 2 UTILIZARI FUNCTIONALE**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 torrenti, 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 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 (deseşări, 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 teren ocupata 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 schimbarile (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** (parceta 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 cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura, conform **art. 5.2.**

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

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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.

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.

7.7.9. 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, fluenta 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 spatiile 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 comunală, 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 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 de gospodarie comunală, 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 ;



- Asigurarea suprafețelor minime pentru amenajarea funcțiilor 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.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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 propriuzise, 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 alinamente accesul din drumul cu traficul 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 admit servituti de trecere asupra unor parcele vecine pentru accesul persoanelor la o parcela cu destinatia **GC**.

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

Caile 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.

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 demonstreza 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 administratiei publice centrale de specialitate si a serviciilor publice descentralizate in judet, precum si de catre regiile de specialitate .

In vederea realizarii lucrarilor respective este necesara fundamentarea, in cadrul documentatiilor de specialitate, a anumitor masuri privind interzicerea constructiilor noi si stabilirea servitutilor, pentru acele portiuni din terenurile proprietate privata unde urmeaza sa se realizeze retelele tehnico-edilitare, in cazurile in care din studiile de prefizabilitate 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 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 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 administratiei 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 minimale (dimensiuni si suprafata) pentru realizarea parcelarii cu referire directa la functiunea de locuire. Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii si / sau unor constructii cu alte destinatii decat locuinta se recomanda intocmirea altor documentatii de urbanism (PUZ si Regulament, PUD), 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 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 **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 construibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent, respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistica, asigurarea functionalitatii constructiilor in concordanta cu destinatia lor, 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).

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

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

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 imprejmuiri

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 minimale 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.

Pentru fiecare parcela din zona **GC** este obligatorie asigurarea, pe suprafata acesteia, a conditiilor pentru parcare / gararea 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 diferentiati 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.

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 **GC** este obligatorie amenajarea unor suprafete plantate de minimum 20 % din suprafata parcelei, cu rol decorativ, de agrementare de protectie, a zonelor invecinate, impotriva nocivitatilor (pe limitele interioare ale parcelei), sau spatii verzi cu profil specializat (in cimitire).

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 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 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. 7.7.23**)

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 comune.**

7.8.3. Functiuni complementare admise :

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

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

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 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. 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** din zona functionala respectiva, in conformitate cu prevederile PUG si cu motivele care pot genera schimbarile (necesitati de protectie a mediului, necesitatea eliminarii disfunctionalitatilor urbanistice, 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 tehnologice.**

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

7.8.7. Interdictii permanente de construire :

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

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

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

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

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

Lucrarile edilitare subterane se amplaseaza de regula 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.

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.

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

Conditiiile 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 manipularea 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 :

- Necesitatile functionale ale drumurilor publice si ale strazilor ;
- Asigurarea gabaritului minimal al caili de circulatie, inclusiv al rezervei de dezvoltare ;
- 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 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 distantelor 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 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 propriuzise, 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 alinamente accesul din drumul cu traficul 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 intregirii 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 admit servituti de trecere asupra unor parcele vecine pentru accesul persoanelor la o parcela cu destinatia **TE**.

Amenajarile speciale ale spatiului public pentru circulatia pietonala, destinate accesului in incintele respective (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.

Caile 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.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

Echiparea edilitara a teritoriului localitatilor in sistem centralizat reprezinta asigurarea utilitatilor si serviciilor edilitare de catre agenti 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.

Retelele 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 retelele 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.

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.

Racordarea 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 demonstreza 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.

7.8.19. 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 in constructii, 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 administratiei publice centrale de specialitate si a serviciilor publice descentralizate in judet, precum si de catre regiile 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 anumitor masuri privind interzicerea constructiilor noi si stabilirea servitutilor, pentru acele portiuni din terenurile proprietate privata unde urmeaza sa se realizeze retelele tehnico-edilitare, in cazurile in care din studiile de preferezabilitate aprobate rezulta imposibilitatea rezolvarii acestora pe teren apartinand domeniului public.

7.8.20. 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 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 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 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

7.8.21. 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 retelelor 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 parcaje, spatii verzi si imprejuriri

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

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

Spatiile 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 / gararea 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 diferentiati 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, 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 **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 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.

7.8.27. 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 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.

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 cailor 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 marfuri 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 civice, activitati comerciale.

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

7.9.3. Functiuni complementare admise :

In subzona **Cr** sunt admise : alimentarea cu energie electrica (reseaua de transport si iluminat stradal), aprovizionare cu carburanti, activitati privind salubritatea urbana, functiunea ecologica (spatii verzi aferente si 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 deservesc 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 exploatarii si intretinerii drumurilor, inclusiv utilizările 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.**

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).

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

In zona de protectie a infrastructurii feroviare, in conditiile stabilite la art. 20 din RGU (H.G. nr. 525/1996).

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

7.9.6. Interdictii temporare de construire :

Pentru lucrarile de extindere a cailor 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, siguranta 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.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUC TIILOR**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, surpări, sau ar afecta stabilitatea solului prin taierea copacilor, extragerea de materiale de constructii, sau care modifica nivelul panzei freatice subterane, precum si depozitarea manipularea 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.

Servitutile de trecere a caili ferate prin incintele societatiilor 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 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 .

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.

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

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 cailor 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 cailor de acces la drumurile publice sunt in sarcina celor care le detin.

Caile de acces realizate fara acordul administratorului drumului public si al Politiei rutiere, precum si caile 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.

Caile 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 retelele tehnico-edilitare existente :** conform art. 27 din RGU.

Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de posibilitatile de racordare de noi consumatori la retelele 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 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 demonstreza 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.

7.9.19. 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 petroliere, retele electrice si de telecomunicatii cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice de proiectare, constructie si exploatare.

Lucrarile edilitare subterane se amplaseaza de regula 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.

Conditiiile 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 petroliere si canale libere, care afecteaza zona de protectie a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul SNCFR si al Ministerului Transporturilor.

Constructiile care se amplaseaza in zona de protectie a infrastructurii feroviare situata 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 servitutilor, pentru acele portiuni din terenurile proprietate privata unde urmeaza sa se realizeze retelele tehnico-edilitare, in cazurile in care din studiile de preferezabilitate aprobate rezulta imposibilitatea rezolvarii acestora pe teren apartinand domeniului public.

7.9.20. 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 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 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 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

7.9.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU.

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

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.

7.9.22. Inaltimea constructiilor : conform art. 31 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 construibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent, respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistica, asigurarea functionalitatii constructiilor in concordanta cu destinatia lor, asigurarea compatibilitatii functionale cu functiunea dominanta a zonei in care sunt amplasate, analiza impactului asupra sistemelor de circulatie si stationare, asupra capacitatii retelelor edilitare din zona, respectarea cerintelor tehnice de securitate, stabilitate si siguranta in exploatare pentru constructia respectiva si pentru constructiile invecinate).

7.9.23. 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 .

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

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.

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

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

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

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

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

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 minimale 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**).