

**ACTUALIZARE
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
COMUNA ODOBEȘTI, JUDEȚUL
DÂMBOVIȚA**

**AMPLASAMENT:
COMUNA ODOBEȘTI, JUDEȚUL
DÂMBOVIȚA**

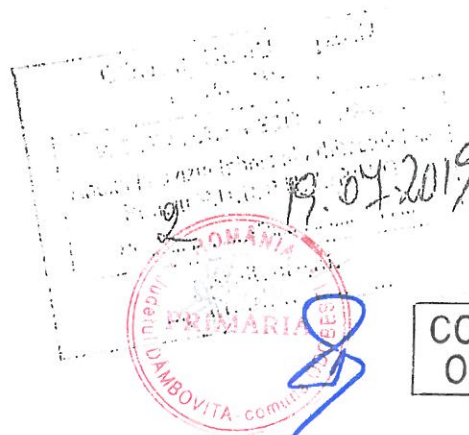
**Beneficiar: PRIMĂRIA COMUNEI
ODOBEȘTI**

Proiectant general:

SC EMARH PROIECT SRL

Autor: Arh . urb. Emil Stănescu

MARTIE - 2019



**CONFORM CU
ORIGINALUL**

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE PROIECT: **ACTUALIZARE REGULAMENT
LOCAL DE URBANISM -COMUNA ODOBEȘTI-
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA**

BENEFICIAR: **PRIMĂRIA COMUNEI ODOBEȘTI**
ADRESA: **COMUNA ODOBEȘTI, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA**

PROIECTANT: **S.C. EMARH PROIECT SRL**

SEF PROIECT: **Arhitect -urbanist EMIL STĂNESCU**

LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

AUTOR : **Arhitect - urbanist EMIL STĂNESCU**
INSTALAȚII: **Inginer - CORINA MEREU**

DATA -MARTIE 2019



CONFORM CU
ORIGINALUL

BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

PIESE SCRISE

Foaie de capăt

Borderou de piese scrise și desenate

Memoriu general

Regulament local de urbanism aferent PUG

Anexe-Studiu topografic

-Studiu istoric general

-Studiu geologic+Zone protejate

-Studiu peisagistic

PIESE DESENATE

1/6 - Încadrare în teritoriu

2/6 - Situația existentă

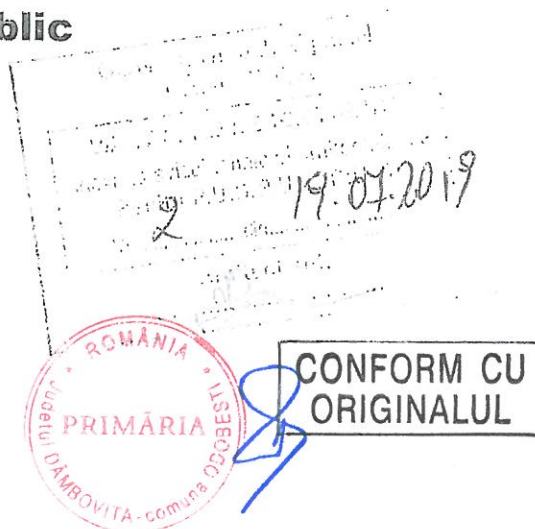
3/6 - Reglementări urbanistice - zonificare

4/6 - Reglementări - echipare edilitară

5/6 - Obiective de interes public

6/6 - Circulația terenurilor

3



CUPRINS R.L.U.

- Foaie de capăt
- Colectiv de elaborare
- Borderou de piese scrise și desenate
- Opis- regulament local de urbanism

I. DISPOZIȚII GENERALE

- 1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM
- 2.BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII
3. DOMENIU DE APLICARE

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- 4.REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT
- 5.REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC
- 6.REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
- 7.REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII
- 8.REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ
- 9.REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII
10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUII

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

- ZC - ZONA CENTRALĂ
- M - ZONA MIXTĂ
- L - ZONA PENTRU LOCUINȚE
- IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII
- ID - ZONA PENTRU UNITAȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE
- A - ZONA PENTRU UNITĂȚI AGROZOOTEHNICE
- C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚII
- SP - ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT
- GC - ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- THI - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE IN



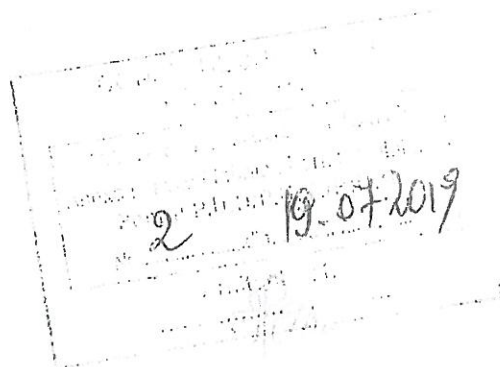
CONFORM CU ORIGINALUL

**V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
DIN EXTRAVILAN**

- TA Terenuri agricole
- TF Terenuri forestiere
- TH Terenuri aflate permanent sub ape
- TC Terenuri ocupate de căi de comunicație
Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră, inclusiv
- TPE zonele de protecție ale acestora

ANEXA 1

ANEXA 2



CONFORM CU
ORIGINALUL

ACTUALIZARE REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI ODOBEȘTI

I DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI ODOBEȘTI, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

1.1. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic General (PUG) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul comunei, care este formată din localitățile:

- ODOBEȘTI,
- CROVU,
- ZIDURILE,
- BRÂNCOVEANU,
- MIULEȘTI.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUG, în baza Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare (Legea nr. 350/2001), a Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare (RGU), a Ordinului M.D.R.A.P. nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism (Normele de aplicare a Legii nr. 350/2001) și a Ordinului nr. 13N/1999 de aprobare a reglementării tehnice Ghid privind Metodologia de Elaborare și Conținutul –Cadru al Planului Urbanistic General indicativ GP 038/99 și a celorlalte acte normative în vigoare.

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

1.4. Actualizarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism este obligatorie în situația în care:

- a) expiră termenul de valabilitate al documentației;
- b) ulterior aprobării au apărut schimbări importante ale elementelor care au stat la baza elaborării documentației: noi elemente cu caracter director ce decurg din strategii naționale sau regionale, oportunitatea realizării unei-unor investiții majore cu implicații asupra unor părți determinante ale teritoriului reglementat prin planurile de amenajare a teritoriului sau de urbanism;
- c) se produc modificări importante în cadrul legislativ de specialitate și-sau general, modificări care fac inoperante prevederile documentațiilor aprobate, în vigoare.

1.5. După aprobarea PUG și a RLU aferent, nu se admit modificări ale acestuia pe întreaga sa perioadă de valabilitate, cu excepția cazurilor prevăzute de Legea nr.350/2001.

1.6. Prezentul regulament are un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă, fără derogări și situații speciale, fără a se impune elaborarea altor documentații de urbanism.

Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

1.7. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

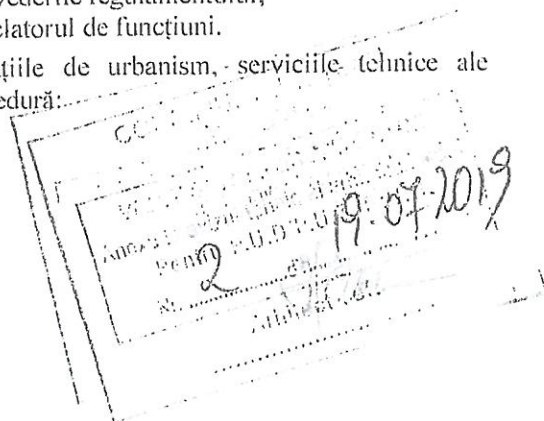
- condiții dificile de fundare;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- obiective cu destinații speciale, diferite de cele din nomenclatorul de funcțiuni.

În procesul de aplicare a prevederilor din documentațiile de urbanism, serviciile tehnice ale administrației publice locale desfășoară următoarea procedură:

6



CONFORM CU ORIGINALUL



RLU - COMUNA ODOBEȘTI

- solicită precizarea obiectului cererii privind eliberarea certificatului de urbanism și a autorizației de construire precum și ale altor cereri ale colectivității (succesiune, partaj, înstrăinare etc.);
- verifică dacă acestea se încadrează într-una din unitățile teritoriale de referință (U.T.R.);
- din fișa U.T.R. aferentă Regulamentului în care se încadrează obiectul cererii se extrag prescripții specifice (permisiuni, condiționări, restricții, indici maximi POT și CUT, regim de aliniere și înălțime);
- la prescripțiile specifice U.T.R. respective se adaugă prescripțiile specifice zonei și subzonei din care face parte și toate acestea vor fi comunicate solicitantului prin certificatul de urbanism ce va sta la baza autorizației de construire.

1.8. În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

a) să respingă în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;

b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea de către solicitant și, apoi, aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui Plan Urbanistic Zonal;

c) să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, în situația solicitării construirii pe o parcelă în cadrul unui front continuu construit preexistent în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat.

1.9. În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică și care nu au fost precizate de UAT în momentul întocmirii PUG și RLU aferent, va fi necesară întocmirea unor PUZ-uri sau reactualizarea PUG, lucrări ce vor fi promovate de UAT.

Pentru necesități de mai mică amploare se poate realiza:

a) modificarea locală a PUG prin Planuri Urbanistice Zonale a unor părți ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul Urbanistic General, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată;

b) prevederile alin. 1.9 (a) referitoare la coeficientul de utilizare a terenului nu se aplică pentru Planurile Urbanistice Zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea;

c) Planurile Urbanistice Zonale pentru zone construite protejate în integralitatea lor nu pot fi modificate prin alte planuri urbanistice decât cele elaborate de către autoritățile publice locale;

d) prin excepție de la prevederile alin.1.9 (c), sunt admise documentații de urbanism elaborate în baza unui aviz de oportunitate, inițiate de persoane fizice și juridice, care conțin modificări ale indicatorilor urbanistici în limita a maximum 20% și care nu modifică caracterul general al zonei.

2.0. Elaborarea Planului Urbanistic Zonal este obligatorie doar în cazul în care apar elemente noi, majore față de prevederile deja precizate prin PUG și RLU pentru :

a) zonelor centrale ale localităților;

b) zonelor construite protejate și de protecție a monumentelor;

c) zonelor de agrement și turism;

d) zonelor/parcurilor industriale, tehnologice și zonelor de servicii;

e) parcelărilor, pentru divizarea unei suprafețe de teren în mai mult de 4 loturi alăturate;

f) infrastructurii de transport;

g) zonelor supuse restructurării sau regenerării urbane;

h) altor zone stabilite de autoritățile publice locale din localități, potrivit legii.

2.1. Orice PUZ care modifica prevederile stabilite prin prezentul regulament va conține și piesele desenate modificatoare ale subzonei, cât și un capitol distinct în regulamentul local de urbanism, aferent, conținând toate reglementările noi care le modifică pe cele din documentația inițială.

CONFORM CU
ORIGINALUL



19.07.2019

RLU - COMUNA ODOBEȘTI

-Nu se vor face intervenții cu caracter modificator pe piesele desenate și în piesele scrise din documentația elaborată inițial.

-Hotărârea de aprobare a PUZ a Consiliului Local al comunei Odobești va descrie în mod explicit modificările aduse documentației de urbanism aprobate inițial.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII R.L.U.C.O.

- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil al României, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea energiei și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 46/2008 – Codul Silvic, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea I - Rețele de transport, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a II-a - Apa, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a-III-a - Zone protejate, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a-IV-a - Rețeaua de localități, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a-V-a - Zone de risc natural, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 190/2009 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a VIII-a - Zone cu resurse turistice;
- HG nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- OG nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, aprobată cu modificări prin Legea nr. 378/2001, cu modificările și completările ulterioare;
- OG nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998, cu modificările ulterioare;
- OUG nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, aprobată cu modificări prin Legea nr. 89/1999, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul comun MT/MAI nr. 1249/132/2018 privind instituirea restricției de circulație pentru vehiculele rutiere cu masa totală maximă autorizată mai mare de 7,5 tone pe unele sectoare de autostrăzi și de drumuri naționale europene (E) pentru vehiculele rutiere altele decât cele destinate exclusiv transportului de

8

CONFORM CU
ORIGINALUL



19.07.2019

RLU - COMUNA ODOBEȘTI

persoane, în zilele de vineri, sâmbătă, duminică, în zilele premergătoare zilelor de sărbătoare legală și în zilele de sărbătoare legală;

- Ordinul MT nr. 1835/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind condițiile de proiectare și amplasare a construcțiilor, instalațiilor și a mijloacelor de publicitate în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, în tuneluri rutiere, precum și amenajarea căilor de acces la drumurile publice;

- Ordinul MT nr. 1296/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;

- Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

- Ordinul MS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul MDRL nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” -Indicativ GM 007 - 2000;

- Ordinul MLPAT nr.13/N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului urbanistic general (COMUNE - Volumul 2 -Regulament local de urbanism) – Indicativ GP 038-1999;

- Ordinul MT nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;

- Ordinul comun M.L.P.,M.I., M.Ap. N., S.R.I. nr. 4/M30/3.422/4.221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.

3. DOMENIU DE APLICARE A R.L.U.

3.1. R.L.U. aferent PUG, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, în intravilanul comunei. Autorizarea lucrărilor din extravilan cade în sarcina Consiliului Județean Dâmbovița.

3.2. După aprobarea PUG, teritoriul intravilan al comunei Odobești, figurat în Planșa nr. 3 --, „Reglementări Urbanistice - Zonificare” va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996, prin grija administrației publice locale.

3.3. Zonificarea funcțională a comunei Odobești s-a stabilit în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde localitatea, de tradiție și de nevoile sale de dezvoltare viitoare. Zonificarea funcțională este prezentată în planșa 3, ce face parte integrantă din PUG, și este conformă cu prevederile RGU și cu prevederile Ordinului MLPAT nr. 13N /1999.

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

3.4. Împărțirea teritoriului în zone și subzone s-a făcut conform planșei de Reglementări.

3.5. Delimitarea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) regimul de construire continuu sau discontinuu;
- (3) configurația parcelarului și a construcțiilor pe lot, POT și CUT.

-Schimbarea unuia dintre parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului fiind astfel necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

3.6. Termenul de valabilitate a Planului urbanistic general se prelungește pe bază de hotărâre a Consiliului Local conform legislației în vigoare.

CONFORM CU
ORIGINALUL



II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

ARTICOLUL 3 – Terenuri agricole din extravilan

Pe terenurile agricole din extravilanul Comunei Odobești există un întreg sistem de îmbunătățiri funciare care va necesita lucrări de refacere și modernizare. Toate lucrările ce vor necesita autorizații de construire în extravilan vor fi aprobate de Consiliul Județean Dâmbovița, conform Legii nr.50-1991 modificată, cu avizul ANIF, Mediu, Apele Române, etc.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri agricole și silvice din extravilanul localităților comunei Odobești (sonde, antene de telecomunicații, rețele de orice tip, puțuri forate, lucrări de artă sau de amenajare a albiilor râurilor sau pâraielor) se face direct și este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de Legea 50-1991 actualizată și, respectiv, Codul silvic, și se eliberează doar de Consiliul Județean Dâmbovița.

Autoritățile administrației publice locale vor urmări, ca la emiterea autorizației de construire să se asigure gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

ARTICOLUL 4 – Terenuri agricole din intravilan

Prin Planul urbanistic general s-a stabilit intravilanul tuturor localităților componente ale Comunei Odobești. Pentru terenurile agricole din intravilan nu va fi necesară scoaterea din circuitul agricol. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea prezentului regulament.

Pentru amenajări și lucrări de îmbunătățiri funciare în intravilan sau extravilan autorizarea se va face de către Consiliul Județean Dâmbovița cu avizul Administrației Naționale de Îmbunătățiri Funciare (ANIF).

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

Autorizarea în intravilan se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul Local pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii, în mod automat, odată cu eliberarea autorizației de construire, conform Legii nr. 50-1991 modificată.

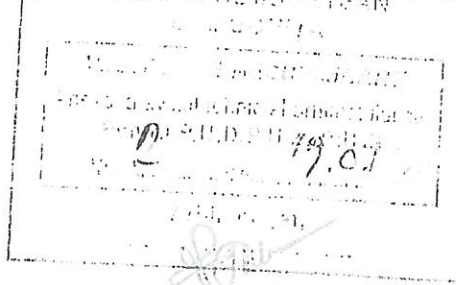
ARTICOLUL 5 – Suprafețe împădurite

Suprafețele împădurite de pe teritoriul Comunei Odobești sunt în totalitate amplasate în extravilanul propus al localităților componente ale UAT.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, se pot autoriza cu avizul organelor administrației publice de specialitate numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră. Autorizarea oricăror construcții pe terenurile împădurite se face numai de către Consiliul Județean Dâmbovița.

Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor și Pădurilor, al Protecției Mediului și al Ministerului Turismului.

Delimitarea pentru județul Dâmbovița a terenurilor cu destinație forestieră, a fost stabilită



CONFORM CU ORIGINALUL



în condițiile legii de către organele de specialitate ale administrației publice și s-a comunicat Consiliului Județean Dâmbovița prin ordinul ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului.

4.4. Resursele subsolului

Prin Planul urbanistic general s-a delimitat în satul Zidurile o zonă amplă destinată unei exploatații de agregate minerale pentru care au fost efectuate prospecțiuni și s-a obținut avizul ANRE.

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatații și prelucrării resurselor în zonele delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatații și prelucrării resurselor identificate ale subsolului, se face de către Consiliul Județean Dâmbovița, cu avizul organelor de stat specializate (ANRE, Agenția pentru Protecția Mediului, A.N. Apelor Române etc.)

În acest caz, modalitatea exploatații acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la Consiliul Județean Dâmbovița prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albia minoră și în zona de protecție a râului Argeș și în albiile minore ale torenților afluenți ai acestuia, din tabelul de mai jos, se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 7. din RGU și a altor prevederi legale specifice domeniului (Legea apelor nr. 107/1997, Ordinul MPAM nr. 277/1997 etc.):

NR. CRT	REȚEAUA HIDROGRAFICĂ COMUNA Odobești	LUNGIME KM
1	râul Argeș	9,57
2	pârâul Sabarul	3,40
3	pârâul Răstoaca	3,80
4	Pârâul Șuța	7,50

4.5. Resurse de apă și platforme meteorologice

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la aliniatul (1) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subteranc, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene.

4.6. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Lunca Mijlocie a Argeșului este încadrată ca arie naturală protejată *Natura 2000* (conform Ordinului MMP nr. 2387/2011) Situl de importanță comunitară ROSCI 0106- Lunca Mijlocie a Argeșului, iar o parte din satul Brâncoveanu este delimitată ca zonă cu valoare peisagistică de tip rural cu plantație specifică de brad (fam. Pinaceae, *Abies alba* Mill. - *A. pectinata* D.C.).

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. – depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Prin prezentul RLU în aceste zone naturale de interes național și local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică s-au stabilit condițiile de protejare, respectiv de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.



89

CONFORM CU
ORIGINALUL

19.07.2019

RLU - COMUNA ODOBEȘTI

4.7. Zone construite protejate

Prin studiul istoric s-au stabilit zone de protecție în jurul monumentelor clasificate. Acestea se regăsesc în planșa 3 Reglementări urbanistice -- Zonificare.

Ca urmare a cercetărilor ce au avut ca scop întocmirea studiului istoric general pentru actualizare PUG Odobești s-au confirmat amplasamentele monumentelor deja clasificate și a fost trasată zona acestora de protecție.

Intervențiile asupra clădirilor cu valoare arhitecturală, istorică, ambientală, memorială, chiar dacă acestea nu sunt clasate, se vor autoriza numai dacă respectivele lucrări nu afectează valoarea identificată, după caz.

Pe baza concluziilor și recomandărilor din studiul de fundamentare, în speță cel istoric, s-au instituit atât în planșele de reglementări urbanistice cât și în planșele de unități teritoriale de referință, zonele definite ca areal protejat pentru care s-au instituit reglementări specifice conform prezentului regulament.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ aparținând de Ministerul Culturii și Identității Naționale.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Identității Naționale, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii și identității naționale.

Siturile arheologice clasate în RAJD (de importanță județeană), RAN (de importanță națională) și monumentele istorice de pe teritoriul comunei clasate în LMI (lista monumentelor istorice)-2010 au fost delimitate cadastral prin studiile arheologice și istorice și prezentate în planșele de reglementări inclusiv cu zonele lor de protecție.

Siturile arheologice vor rămâne acoperite de pământ până la obținerea de fonduri pentru cercetarea, săpătura, studierea, și reglementarea zonelor.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Expunerea la riscuri naturale

Zonelor de risc sunt delimitate pe planșa de Reglementări urbanistice aferentă PUG, pe baza documentației *Studiu Geotehnic și de Riscuri Naturale* anexat.

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțeleg: terenuri mlăștinoase, zone inundabile, alunecări de teren (rar), și altele asemenea, delimitate în detaliu în studiul de fundamentare „RISURI NATURALE-COMUNA ODOBEȘTI”, care face parte integrantă din PUG. Zonele expuse la riscuri naturale au fost preluate și evidențiate în planșa nr. 2- SITUAȚIA EXISTENTĂ- DISFUNCTIONALITĂȚI și reglementate în planșa nr. 3 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE.

Se admit construcții pe terenurile menționate, cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (exploatarea corectă a scurgerii apelor pluviale - torenți, îndiguiri, consolidări ale terenului, lucrări pentru combaterea eroziunii malurilor și a afluenților acestora, plantații pentru stabilizarea malurilor), aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului, Inspectoratul pentru Situații de Urgență, administratorii drumurilor și alte organisme interesate, după caz.

În zonele marcate cu hașură pe planșele 3- REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE nu se admite construirea fără studiu geotehnic aprofundat care să evalueze corect, conform NP 074/2014, riscul amplasării construcțiilor în apropierea pâraielor, în zonele inundabile; este obligatorie prezentarea de profile transversale caracteristice între albiile apelor și zona de terasă superioară; în zona puternic tectonizată nu se va autoriza construirea fără proiect de rezistență și studiu geotehnic.

Lățimea zonelor de protecție în lungul cursurilor de apă, digurilor, canalelor și a altor lucrări hidrotehnice

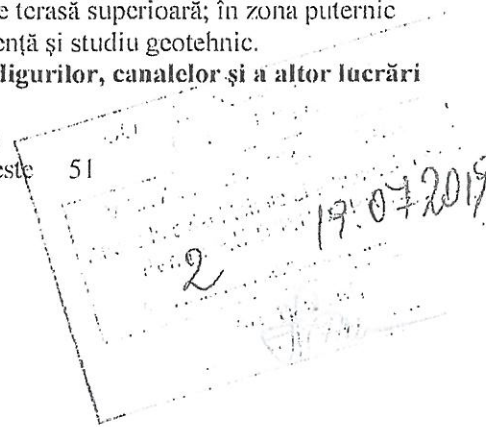
a) Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă:

Lățimea cursului de apă (m) sub 10 10-50 peste 51

12



CONFORM CU
ORIGINALUL



RLU - COMUNA ODOBEȘTI

Lățimea zonei de protecție (m)	5	15	20
Cursuri de apă regularizate (m)	2	3	5

Lățimea zonei de protecție (m):

- baraje de pământ, anrocamente, beton sau altele, 20 m în jurul acestor materiale;

Notă:

Zonele de protecție se măsoară astfel:

- la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;
- la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
- la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

Pentru fiecare din lucrările prevăzute în P.U.G. care se construiesc pe ape sau care au legătură cu apele este necesară reglementarea din punct de vedere al gospodăririi apelor, în conformitate cu legislația în vigoare.

Atât la proiectarea și realizarea obiectivelor propuse, cât și pentru întreținerea și exploatarea celor existente, obligatoriu se vor respecta prevederile Legii apelor 107/1996, cu privire la zonele de protecție a cursurilor de apă.

În zonele în care albiile sunt amenajate prin lucrări de apărare, consolidare, terasamente sau alte asemenea lucrări, obligația de întreținere, reparare sau refacere a unor astfel de lucrări, precum și de întreținere a albiilor în zona amenajată, a cuvetelor lacurilor și a malurilor, revine celor care au în administrare sau în exploatare lucrările respective.

5.2. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, riscuri tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Fac excepție de la prevederile aliniatului anterior construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

- Se instituie servitute de utilitate publică pentru lucrări de alimentare cu apă, conform HG nr. 930/2005 astfel:
 - distanța de 10 m de la zidurile exterioare ale construcției, pentru stația de pompare;
 - distanța de 10 m de o parte și alta a conductelor de aducțiune apă;
 - se condiționează autorizarea construirii în vecinătatea lor de obținerea avizului administratorului, singurul în măsură să admită derogări de la prescripțiile RLU aferent PUG.
- Pe baza Ordinului MS nr. 119/2014, în cazul în care prin studiile de impact nu s-au stabilit alte distanțe.

Aceste distanțe pot fi modificate pe baza Studiilor de Impact și Autorizației de Mediu (programele de conformare, conform legislației protecției mediului).

5.3. Lucrări de utilitate publică

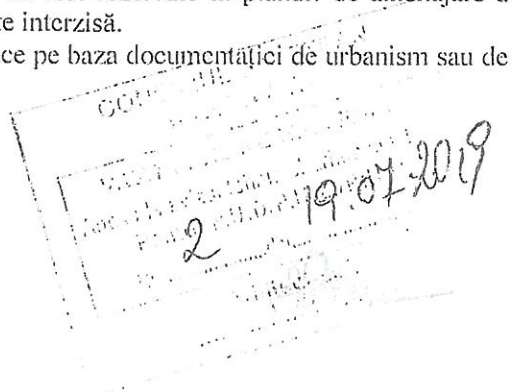
Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin art. 6 din Legea 33/1994.

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

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



CONFORM CU
ORIGINALUL



RI.U - COMUNA ODOBEȘTI

Drumurile și căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentațiile de urbanism vor fi deschise circulației și accesului public indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică.

Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, a unității administrativ teritoriale (cf. Anexa la Legea nr. 213/1998), sau pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, numai dacă au fost introduse în PUG la întocmirea acestuia la cererea UAT.

ARTICOLUL 13 – Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă.

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

-În conformitate cu competențele legale, autoritățile administrației publice locale sunt obligate să asigure corelarea dezvoltării localităților cu programele de dezvoltare a echipării edilitare, condiționate de posibilitățile financiare de executare a acestora.

-Se va urmări limitarea aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se prevede realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea, se va interzice *sigilarea* suprafețelor exterioare ale incintelor (prin asfaltare, betonare etc.) mai mult decât strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

-Fiecare parcelă va dispune de o platformă betonată destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionată pentru a permite colectarea selectivă a acestora, accesibilă dintr-un drum public.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Amplasarea față de drumurile publice:

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

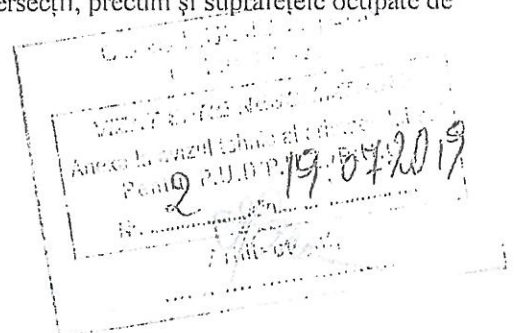
- construcții și instalații aferente drumurilor publice de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc);
- conducte de alimentare cu apa și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele electrice, de telecomunicații și infrastructuri, ori alte instalații ori construcții de acest gen.

-Lucrările și construcțiile care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, energie electrică și alte instalații de acest gen) se vor putea realiza numai cu respectarea tuturor condițiilor tehnice de siguranță astfel încât să nu afecteze securitatea circulației pe drumurile publice din vecinătate și să permită intervenția în caz de avarie, fără blocarea sau întreruperea traficului.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

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

b. Zonele de siguranță sunt suprafețele de teren situate de o parte și cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, plantație rutieră sau pentru alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului sau pentru siguranța circulației. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrările de consolidări ale terenului drumului și alte asemenea.



(2) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

-Zone de protecție a drumurilor raportată la linia mediană:

- până la 18 m în cazul drumurilor comunale.
- până la 20 m în cazul drumurilor județene,
- până la 22 m în cazul drumurilor naționale.

Se vor respecta condițiile stabilite de administratorul de drumuri județene:

-Se vor proiecta profilele transversale tip pentru drumurile județene, pe tronsoane, în conformitate cu Normele tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor aprobate prin Ordinul MT nr. 1296/2017, respectiv lățimea părții carosabile a drumurilor va fi de minimum 7,00 m și a acostamentelor, de o parte și de cealaltă parte a carosabilului, de minimum 0,50 m.

-Profilele transversale ale drumurilor județene vor avea cota culoarului de 24,00 m între garduri ca aliniament admis de construire, în conformitate cu OG nr. 43/1997.

-În cartierele, complexele comerciale, zonele industriale, etc. noi, construite de-a lungul drumurilor județene, retragerea împrejurimilor va fi de 20,0 m față de axul drumurilor (intravilan).

În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

-Lucrările autorizate în zona drumurilor se vor realiza numai conform avizului obținut de la administratorul drumurilor județene.

-La proiectarea, execuția și intervențiile asupra străzilor din satele componente, se va ține seama de Ordinul MT nr. 1835/2017, de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărare, de conservarea și protecția mediului înconjurător, de planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului, de anchetele de trafic origine-destinație, precum și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă a treia.

-Amenajarea intersecțiilor la același nivel între două sau mai multe străzi în comuna Odobești se va face cu asigurarea priorității pentru circulația care se desfășoară pe strada de categorie superioară, conform prevederilor Ordinului MT nr. 50/1998.

6.1. Amplasarea față de aliniament

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale;

În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac excepție de la prevederile aliniatului anterior construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

3) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

-Amplasarea construcțiilor față de aliniament.

Construcțiile pot fi amplasate sau aliniate (aliniera construcțiilor fiind definită ca linia convențională care urmărește fronturile construite ale clădirilor), în următoarele situații :

a) pe aliniament, când frontul construit existent se confundă cu limita proprietăților către stradă;

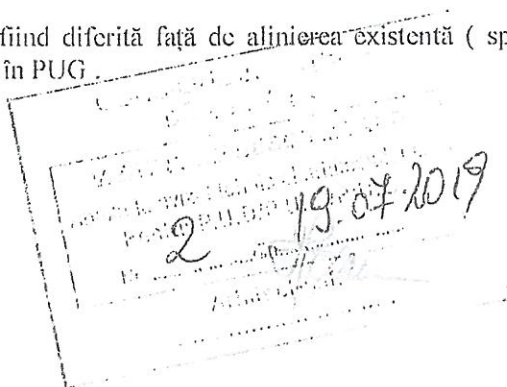
b) retras de la aliniament, în următoarele cazuri :

-înscriserea în regimul de aliniere existent;

-lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei), pe baza profilelor transversale stabilite în PUG.



CONFORM CU
ORIGINALUL



6.3. Amplasarea în interiorul parcelei:

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor fiecărei zone funcționale cuprinse în prezentul regulament.

Autorizarea executării construcțiilor în cazul locuințelor construite în țesutul urban tradițional este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei vor fi de 0,60 m. La o distanță mai mică de 0,60 m față de limita parcelei se poate construi doar cu acordul notarial al vecinului, indiferent dacă pe parcela alăturată există sau nu construcții; în cazul înstrăinării unuia dintre imobile, în actul de înstrăinare se va specifica această sarcină;

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, de 3,50 m stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

SERVITUTEA DE VEDERE – consta în interdicția de a deschide ferestre de vedere, balcoane, etc. spre proprietatea învecinată, mai aproape de 2,00 metri (Noul Cod Civil).

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

-Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor este obligatorie la curțile interioare, închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare de 600 mp și diferența de nivel față de drumul public (neracordată funcțional prin pante - rampe carosabile), mai mică de 0,50 m.

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

În mod excepțional, se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Stabilirea condițiilor, tipurilor și a numărului de accese carosabile pentru fiecare categorie de construcții (administrative, financiar - bancare, comerciale, învățământ, culte, locuințe, unități economice etc.) se face în raport cu:

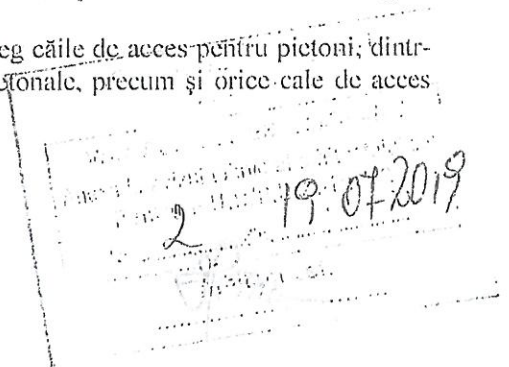
- destinația, structura funcțională și capacitatea construcției, corespunzător condițiilor de amplasament ;
- accesele dimensionate ca număr și capacitate în funcție de caracteristicile construcției proiectate și ale altor clădiri existente deservite, precum și de componența și caracterul traficului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

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

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

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi : trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces



RLU - COMUNA ODOBEȘTI

public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare, de energie electrică și de gaze.

De la dispozițiile aliniatului se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

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

Când rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare ale Consiliului Local prevăd dezvoltarea acestora în perspectivă, se admite construirea de locuințe individuale în următoarele condiții :

-Realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (asigurarea unei distanțe minime de 10 m între fântâni și bazine vidanjabile), precum și prevederile Codului Civil (art. 610).

În momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local, dacă acestea nu se înscriu în normele europene.

Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Prevederile alin (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localități unde există rețele publice de apă și de canalizare.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către un investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local.

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

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

-Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se face cu respectarea prevederilor Legii nr.10 /1995, precum și a Ordinului MT nr. 1249-2018.

a.2. Traversarea aeriană a străzilor de către rețelele edilitare se face, de regulă, în locurile unde strada este în aliniament, intersecția realizându-se la un unghi apropiat de 90°, dar nu mai mic de 60°.

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

a.4. Este interzisă montarea conductelor de distribuție :

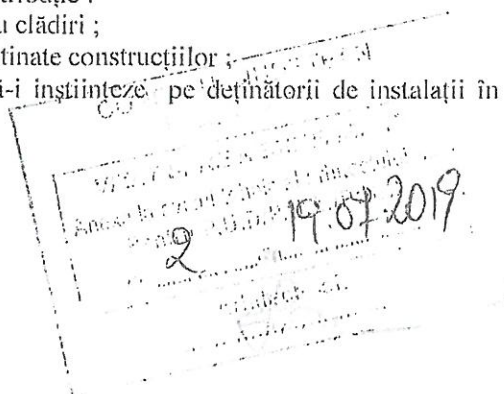
- în canale de orice fel, care comunică direct cu clădiri ;

-sub orice fel de construcții sau pe terenuri destinate construcțiilor ;

a.5 Administratorul drumului este obligat să-i înștiințeze pe deținătorii de instalații în legătură cu lucrările prevăzute, după cum urmează:



CONFORM CU
ORIGINALUL



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

- Condiții de amplasare a stâlpilor pentru instalații în zona străzilor:

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

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

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

8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a comunei sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la alin (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică.

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

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

Sisteme de alimentare cu apă în sistem centralizat (captare, înmagazinare, transport și distribuție), conform HG. Nr. 930 /2005:

- La intersecția conductelor de aducțiune cu canalele de apă uzată sau meteorică, conducta de apă se va amplasa deasupra celei de apă uzată și/sau meteorică, asigurându-se o distanță între ele de minimum 0,40 m pe verticală;
- Distanța pe orizontală dintre conducta de aducțiune și orice conductă de canalizare cu traseu paralel va fi de minimum 3.0 m;
- Rețele de distribuție: 3,0 m zona de protecție;
- Rezervoare de înmagazinare apă, îngropate : raza de protecție sanitară: 20 m de la zidurile exterioare;
- Zonele de protecție sanitară a forajelor de captare a apei se vor stabili prin studiu hidrogeologic;
- Terenurile agricole cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție vor fi exploatate în condițiile cuprinse în HG nr. 930/2005 .

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

La emiterea autorizării construcțiilor se vor respecta următoarele reguli în situația în care apa potabilă se asigură prin fântâni individuale și/sau publice:

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

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

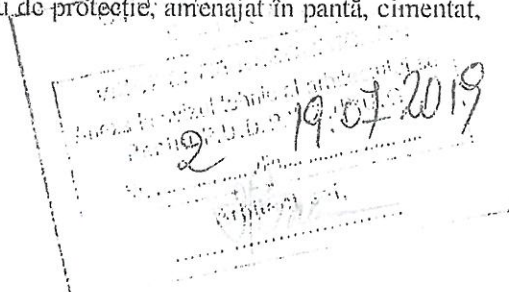
c. Pereții fântânii vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, cărămidă sau piatră, tuburi din beton și vor fi prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălțime de 70 - 100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articularea cu pereții fântânii trebuie făcută în mod etanș.

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

e. În jurul fântânii trebuie să existe un perimetru de protecție, amenajat în pantă, cimentat, sau pavat.



CONFORM CU
ORIGINALUL



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

8.6. Sisteme de evacuare a apelor uzate

În conformitate cu prevederile Ordinului M.S. 119/2014:

-Stații de epurare a apelor reziduale menajere: 300 m raza de protecție sanitară, dacă nu sunt prevăzute cu treaptă: mecanică, biologică și chimică conform directivelor UE ;

Aceste zone de protecție sanitară se pot micșora, în urma Studiilor de Impact și Autorizațiilor de Mediu care conțin programe de conformare conform legislației, sau dacă stațiile de epurare sunt ecologice;

-Colectarea și îndepărtarea reziduurilor lichide

a. Îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețea de canalizare a apelor uzate (executată conform STAS-urilor în vigoare); în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.

b. Îndepărtarea apelor uzate menajere provenite de la locuințe neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau bazine vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință; vidanțul se va descărca în cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

9.1. Parcelarea

Parcelarea este operațiunea urbanistică de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Reparcelarea în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinate, loturile rezultate având destinații și forme diferite decât erau acestea în momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei noi împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.

Autorizarea executării parcelărilor, a dezmembrărilor de orice fel și a reparcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădirile înșiruite și respectiv de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

-Operațiunile de reparcelare se vor face numai pe bază de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, respectând prevederile Planului urbanistic general și ale prezentului regulament.

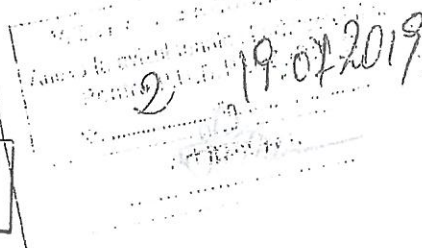
-În cadrul operațiunilor de parcelare și de reparcelare, se vor asigura obligatoriu suprafețe de teren necesare realizării obiectivelor de utilitate publică în condițiile legii, conform Planului urbanistic general, a prezentului regulament și a planurilor urbanistice zonale de parcelare-reparcelare.

- Actele vizând dezmembrarea unei parcele situate în intravilan, destinată construirii în mai mult de două loturi, nu vor putea fi înregistrate și legalizate conform legii (la administrația financiară, cadastru, notar public) decât însoțite de Certificatul de Urbanism emis de autoritatea publică locală competentă.

-Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele, care să îndeplinească condițiile de constructibilitate; împărțirea lotului în minim 4 parcele distincte se va face în baza unui PUZ.



CONFORM CU ORIGINALUL



10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

10.1. Spații verzi și plantate

Autorizarea de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul zonelor funcționale detaliate în prezentul regulament.

-În vecinătatea monumentelor istorice, în zonele de protecție ale acestora și în zonele protejate istoric, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectelor protejate. Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția protejată sub aspectul stabilității.

-**La construcții de locuințe** – vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de **26 mp/locuitor**- per total comună.

-La construcțiile administrative și financiar - bancare conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor respecta reglementările PUG. Spațiile verzi cu rol decorativ nu vor ocupa mai puțin de 15 % din suprafața parcelei.

-La construcțiile de cult se vor prevedea spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de categoria de valoare arhitecturală, istorică etc.

-La construcțiile culturale pentru toate categoriile vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de capacitatea și rolul construcției, minimum 20 % din suprafața parcelei.

-La amenajările sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

-La construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

-La construcțiile de sănătate vor fi realizate aliniamente simple sau duble cu rol de protecție și parc organizat de minimum 10 – 15 mp / bolnav.

-La construcțiile de turism și agrement – minim 25 % din suprafața terenului aferent.

-La construcții comerciale – 5 % din suprafața totală a terenului.

-La cimitire, unități economice, agricole și platforme pentru precolctarea deșeurilor menajere se vor prevedea obligatoriu spații plantate cu rol de protecție perimetrală pe parcela proprie.

Condiții de amplasare a copacilor în zona străzilor:

a. Distanțele minime de plantare de-a lungul străzii între arborii aceluiși rând vor fi în funcție de clasa tehnică a drumului și de forma de bază a coroanelor arborilor, astfel :

- pe drumul național nu se vor planta arbori, pentru a facilita vizibilitatea;

- pentru drumurile județene- categoria a III-a, distanța minimă de plantare pentru specii cu coroana piramidală este de 15 m, iar pentru cele cu coroana sferică, ovală sau tubulară - de 20 m;

- pentru drumurile comunale - categoria IV, distanțele minime de plantare: idem categ. III;

- pentru drumurile locale - categoria V (care au rol de străzi principale la nivelul localităților), distanța minimă de plantare pentru specii cu coroana piramidală este de 10 m, iar pentru cele cu coroana sferică, ovală sau tubulară - de 15 m;

b. Se interzice plantarea pomilor în interiorul curbelor, indiferent de raza acestora.

c. Lățimea fâșiilor verzi situate în profilul transversal al străzii, în funcție de felul plantației, vor fi :

- pentru plantații de copaci într-un șir: minimum 1,00 m;

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

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

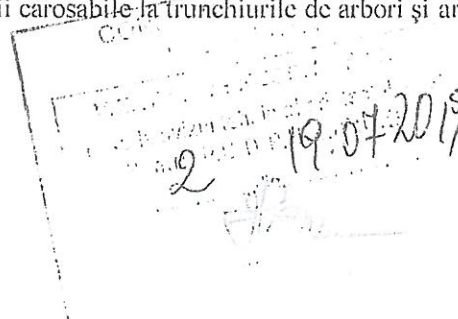
d. Plantarea arborilor se poate face și în ochiuri pătrate, amplasate pe trotuar, cu dimensiunile 1,00 m x 1,00 m, sau circular, cu diametrul de 1,00 m, care vor fi acoperite cu gratare metalice sau din beton prefabricat traforat.

e. Se interzice plantarea de arbori și arbuști pe spațiile necirculabile în care sunt amplasate rețele și instalații edilitare subterane.

f. Distanțele minime de la marginea părții carosabile la trunchiurile de arbori și arbuști, trebuie să fie de minimum 1,00 m.



CONFORM CU
ORIGINALUL



g. Plantațiile de pe zonele verzi nu vor deranja iluminatul străzii, vizibilitatea în curbă și la traversările pentru pietoni.

h. Plantațiile cu garduri vii se execută la lucrări ornamentale, precum și la perdelele de protecție. Gardurile vii nu trebuie să periclitizeze siguranța circulației rutiere.

i. Curățarea plantațiilor în zona rețelelor electrice se face prin tăierea coroanelor arborilor, păstrându-se forma de bază a acestora.

10.2. Împrejmuiri

Dacă reglementările privind zonele funcționale precizate în cadrul prezentului regulament nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj de lemn sau metalic, sau combinate, care permit vizibilitatea în ambele direcții și care pot fi asociate cu garduri vii.

Nu se admite utilizarea de elemente prefabricate din beton decorativ în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public.

Porțile de acces carosabil sau pietonal vor fi realizate din materiale similare celor ale împrejmuirilor iar sensul de deschidere al acestora este către interiorul parcelei. Se va asigura realizarea unei retrageri a zonei porților către interiorul parcelei pentru facilitarea accesului.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) împrejmuiri opace cu $H=1,80$ m, între loturi, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

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

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al clădirilor.

-Împrejmuirile la aliniament intersectează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile de amplasare și conformarea lor putând fi stabilite prin regulamente ale administrației publice locale.

-Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele prezintă interes și pentru domeniul public datorită participării la crearea peisajului stradal, alături de construcțiile pe care le protejează sau a căror parcelă o delimitază.

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

-Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi transparente; excepțiile pot fi prezentate de funcțiunea clădirilor (obiective speciale etc) sau de modul tradițional de realizare a împrejmuirilor.

-În zonele în care s-a instituit un anumit regim de protecție, împrejmuirile sunt transparente către spațiile publice: zonele peisagistice sau istorice protejate; se autorizează în condițiile avizului autorităților competente;

-Împrejmuirile cu caracter temporar vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vor fi vopsite în culori distincte de ale mediului ambiant pentru, a fi mai ușor observate.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

11.a. Zona funcțională este o categorie urbanistică și reprezintă un teritoriu pe care se desfășoară activitățile umane ce se pot înscrie într-o funcțiune urbană principală și alte funcțiuni urbane secundare; zonele funcționale stabilite în Planul Urbanistic General sunt puse în evidență în planșa nr. 3-

CONFORM CU
ORIGINALUL



RLU - COMUNA ODOBEȘTI

« Reglementări Urbanistice – Zonificare », care însoțește prezentul Regulament Local de Urbanism al Comunei Odobești.

11.b. Subzonele funcționale reprezintă subdiviziuni ale zonelor, având funcțiuni specializate, caracteristici urbanistice similare posibil de circumscris aceluiași reguli. Acestea sunt evidențiate, în planșa nr.3. - "Reglementări Urbanistice- Zonificare".

11.c. Teritoriul intravilan al Comunei Odobești este împărțit în următoarele zone și subzone funcționale :

ZONELE FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

ZC - ZONA CENTRALĂ

--	--

M - ZONA MIXTĂ

M1	subzona echipamentelor publice, servicii, comerț, locuire situate în zone construite;
M2	subzona echipamentelor publice, servicii, comerț, locuire situate în noile extinderi sau enclave neconstruite;

L - ZONA PENTRU LOCUINȚE

L1	subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în zone construite;
L1pm	subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+1 niveluri situate în zonele de protecție a monumentelor clasate
L1zp	subzona locuințelor individuale cu maximum P+1 niveluri situate în zonele de protecție cu caracter ambiental/ peisagistic

IS - ZONA INSTITUȚIILOR PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL

a	construcții administrative
c	comerț
ps	prestări servicii
ct	cultură
cu	culte
s	sănătate
i	învățământ
f	financiar, bancar
t	turism
sp	sportive
as	alte servicii

ID - ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE

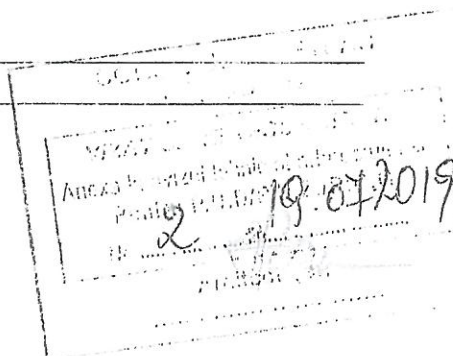
--	--

A - ZONA PENTRU UNITATI AGROZOOOTEINICE

--	--



CONFORM CU
ORIGINALUL



RLU - COMUNA ODOBEȘTI

C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚII

cr	subzona căi de comunicație rutieră
----	------------------------------------

SP - ZONA SPAȚIILOR VERZI

SP1	subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat – parcuri, grădini, scuaruri, plantații de aliniament
SP2	subzona amenajări sportive
SP3	subzona plantații de protecție față de cursuri de apă

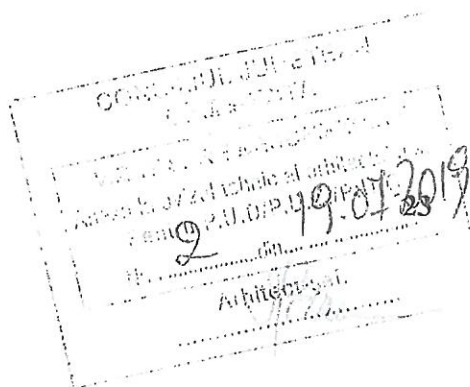
GC - ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ

GCI	subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărirea comunei
GC2	subzona cimitirelor

THI - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE ÎN INTRAVILAN

ZONELE FUNCȚIONALE DIN EXTRAVILAN

TA	Terenuri agricole
TF	Terenuri forestiere
TH	Terenuri aflate permanent sub ape
TC	Terenuri ocupate de căi de comunicație
TPE	Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră, inclusiv zonele de protecție ale acestora



CONFORM CU ORIGINALUL

IV. PREVEDERILE R.L.U. LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

ZC- ZONA CENTRALĂ

GENERALITĂȚI- CARACTERUL ZONEI

Zonele centrale reprezintă, din punct de vedere funcțional, o parte importantă a structurii de bază a comunei, rezervată acelor instituții comerciale, administrative, culturale, etc. care, datorită razei de deservire, importanței sau gradului de specializare, influențează direct întreaga comună.

Funcțiunile prezente în cadrul zonelor centrale reprezintă o pondere echilibrată între zona de servicii, administrație, cultură, culte și zona de locuințe individuale și spații verzi. Zona centrală este amplasată cu deosebire în partea mediană a comunei și este delimitată în planșa nr. 3 Reglementări urbanistice - Zonificare.

Valoarea arhitectural - urbanistică specială a fondului construit, densitatea, calitatea construcțiilor și prezența celor mai reprezentative instituții și servicii de interes general ale comunei în spațiile cu caracter central ale comunei Odobești justifică amplasamentul și delimitarea Zonei centrale.

Se permite modernizarea construcțiilor existente și noi inserții de clădiri, precum și modernizarea și extinderea utilităților și căilor de comunicații care au importanță majoră în cadrul localității.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

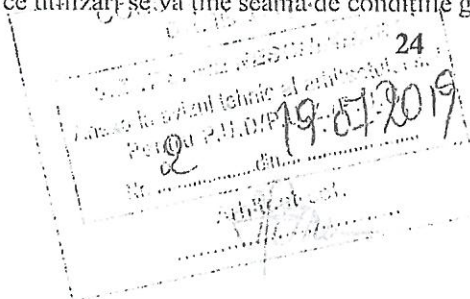
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice, cum ar fi:
 - unități de învățământ (școală, grădiniță, etc);
 - unități sanitare (dispensar uman, etc);
 - unități de cultură (camin cultural, bibliotecă, etc);
 - unități de culte (biserici de diverse rituri);
 - unități administrative (primărie, poliție, etc).
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț alimentar, nealimentar;
- pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- sport și recreere în spații acoperite;
- spații verzi amenajate, spații de odihnă, agrement, locuri de joacă pentru copii, plantații de protecție;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- activități de producție pentru patiserie, cofetărie și panificație;
- chioșcuri pentru difuzarea presei;
- activități industriale productive nepoluante și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- activități productive nepoluante desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, și activități comerciale;
- parcaje.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se permite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția păstrării acestei funcțiuni în proporție de minim 50% din aria construită desfășurată.
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.



RLU - COMUNA ODOBEȘTI

- construcții aferente lucrșrilor edilitare, modernizarea celor existente, cu condiția integrării corecte în spațiul construit, existent.
- parcaje și garaje pentru instituțiile și serviciile de interes general, garaje individuale pe fiecare parcelă, corect integrate în spațiul construit.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice, de biserici și unități de învățământ;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- creșterea animalelor;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul;
- lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

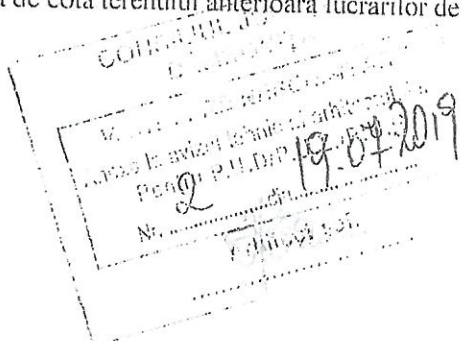
ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 500 mp, cu un front la stradă de minim 20.00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se va urmări lotizarea terenului în parcele având minim 300 mp și un front la stradă de minim 10,00 metri, în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 200 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 5 - 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele specifice existente, dar nu mai puțin de 5 m față de axul drumului;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 6.00 metri;
- în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- în cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 6.00 metri;
- în cazul locuințelor se permite o retragere față de aliniament cu minim 3 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc condițiile de constructibilitate și echipare edilitară, iar străzile au profile minime de 6 m carosabil cu trotuare de 1,5 m și șanțuri de 1,5 m;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- în fâșia „non aedificandi” dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,4 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

25



CONFORM CU ORIGINALUL

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.00 metri;
- clădirile private se vor amplasa în regim izolat sau cuplat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 0,6 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.00 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului;
- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;
- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza de regula cuplată cu cea existentă, amplasarea oricărei construcții fără deschideri la o distanță mai mică de 0,90m față de limitele laterale se face cu acordul notarial al vecinului, indiferent dacă pe parcela alăturată există sau nu construcții. În cazul înstrăinării unuia dintre imobile, în actul de înstrăinare se va stipula această sarcină.
- în cazul alipirii a două clădiri se va obține acordul notarial al părților privind cheltuielile ocazionate de alipire pe timpul realizării construcției cât și pe timpul exploatarei. Această sarcină va fi menționată în actul de înstrăinare.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin servitute;
- pentru asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară, distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de min. 3.00 metri;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru acces de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

2
19.07.2019/26



CONFORM CU ORIGINALUL

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

-staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Numărul necesar de locuri de parcare fi asigurat astfel:

-sediul primăriei-câte un loc de parcare pentru 10/40 salariați,

-un spor de 30% pentru public.

-**construcții comerciale-**

-un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp.

-la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care vor fi amplasate independent de parcajele clienților.

-**construcții de cult-**în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un număr minim de 5 locuri de parcare.

-**construcții culturale-** un loc la 10-20 de locuri în sală.

-**construcții de învățământ-**3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

-**construcții de sănătate** -dispensar rural-câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%.

-**construcții sportive-stadioane-** un loc de parcare la 30 de persoane.

- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,2 m;

-în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori deținerea (prin concesionare/închiriere/cumpărare) a locurilor necesare într-un parcaj colectiv în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

-înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 9 m la cornișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestuia după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei. $H_{\text{Maxim}} = P + 2 + M$.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei ;

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

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

- fațadele clădirilor vor avea culori pastelate; se interzic culorile stridente.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate;

- toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de telecomunicații;

- se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pictonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatorie pentru a se evita producerea gheții pe trotuare.

-firidele de bransament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

-în grădinile de fațadă până la limitele echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.

-terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

2
19.07.2019
27



CONFORM CU ORIGINALUL

RLU - COMUNA ODOBEȘTI

- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

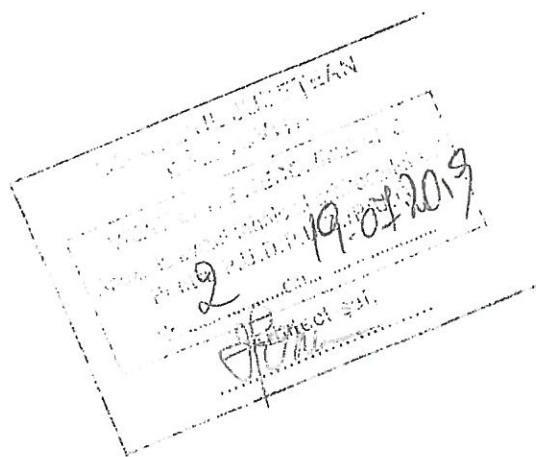
-Se va asigura separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 1,80 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de cca. 1,80 metri.

-Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
P.O.T. maxim 50%;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
CUT maxim = 1,5 mp. ADC / mp. teren.



CONFORM CU
ORIGINALUL

M- ZONA MIXTA

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

M1 – subzona echipamentelor publice, servicii, comerț, locuire situate în zone construite.

M2 - subzona mixtă compusă din industrie nepoluantă, unități de depozitare și servicii;

M3 - subzona mixtă compusă din industrie nepoluantă, depozitare și unități agricole;

Zonele mixte se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități și concentrări de servicii, instituții publice sau activități productive de-a lungul arterelor principale, în zonele cu accesibilitate ridicată.

Nu se permite amplasarea construcțiilor cu caracter provizoriu - corpuri și panouri de afisaj/reclamă în spațiul public exterior, etc. decât pe baza unei autorizații de construire eliberată în baza Legii nr. 50/1991.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL I - UTILIZĂRI ADMISE

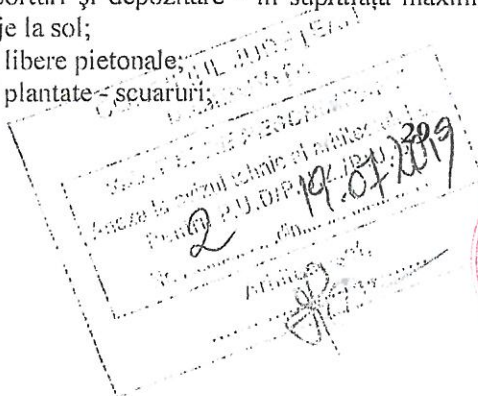
Sunt admise următoarele utilizări:

Pentru subzona M1:

- locuințe individuale, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- anexe gospodărești;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scururi publice;
- instituții, servicii și echipamente publice, cum ar fi:
 - unități de învățământ;
 - unități sanitare;
 - unități de cultură;
 - unități de culte;
 - unități administrative.
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- orice tipuri de spații de cazare, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- sport și recreere în spații acoperite ;
- spații verzi amenajate, spații de odihnă, agrement, locuri de joacă pentru copii.

Pentru subzona M2:

- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren - în suprafață minimă de 1500 mp, suprafața maximă fiind fundamentată prin studiul de soluție tehnologică;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de 2000 mp ADC (1000 mp S vânzare), cu parcaje la sol;
- spații libere pietonale;
- spații plantate - scuaruri;



CONFORM CU
ORIGINALUL

RLU - COMUNA ODOBEȘTI

- stații de alimentare cu carburanți;
- unități de cazare pentru personalul care deservește unitățile industriale și de servicii;
- obiective tehnico-edilitare care promovează utilizarea energiei regenerabile: centrale coliene, panouri fotovoltaice, pompe de căldură, instalații geotermale, etc..
- unități de alimentație publică;
- servicii comerciale.

Pentru subzona M3:

- activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren - în suprafață minimă de 2000 mp, suprafața maximă fiind fundamentată prin studiul de soluție tehnologică;
- cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante;
- sedii administrative aferente activităților productive, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sunt admise activități productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare-dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți.
- depozitare en-gros și comerț cu amănuntul (nepoluante), depozite cereale, silozuri;
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- ferme de creștere zootehnice, instalații de abatorizare și prelucrare;
- sere pentru flori și legume, pepiniere;
- moară, brutării;
- activități de producție – energie electrică din surse regenerabile;
- depozite îngrășăminte;
- piscicultură.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pentru subzonele M1, M2 și M3:

- anexele gospodărești care produc murdărie (latrina, grajd, coteț etc.) se admit numai grupate, cu respectarea normelor sanitare.

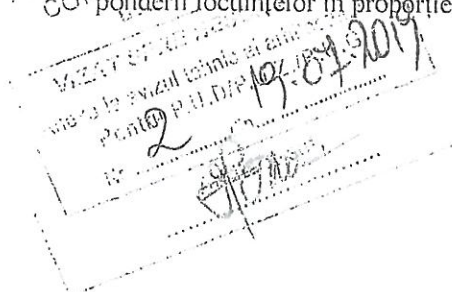
Condiționare la autorizare în zonele de protecție a monumentelor istorice de obținerea avizului emis de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale.

Condiționare la autorizare în zonele de protecție a siturilor arheologice, de obținerea „certificatului de descărcare de sarcina arheologică” – aviz Complexul Muzeal Curtea Domnească, Dâmbovița.

Condiționare la autorizare, în zonele afectate de inundabilitate -de elaborarea unor documentații/studii de specialitate specifice care să ridice interdicția de construire (studiu geotehnic de detaliu, expertize tehnice, socluri înalte, construcții pe piloni etc.).

Pentru subzona M1:

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se interzice ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu ocupe mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;



CONFORM CU
ORIGINALUL

RLU - COMUNA ODOBEȘTI

- la parterul clădirilor de locuit se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi și cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor; pentru unitățile sus-menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților;
- dimensionarea zonelor de protecție sanitară la nivelul de zgomot se va face în așa fel încât în teritoriile protejate vor fi asigurate și respectate valorile-limită ale indicatorilor de zgomot, conform Ordinului M.S. nr.119/2014 ;
- pentru unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială: spitale, centre de sănătate, centre de diagnostic, centre multifuncționale, ambulatorii de specialitate, creșe, grădinițe, școli, se asigură o zonă de protecție sanitară față de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilită prin studii de impact.

Pentru subzona M2:

- locuințe de serviciu de mici dimensiuni pe parcelă, destinate personalului de pază ale obiectivelor productive, cu condiția ca acestea să nu depășească regimul maxim de înălțime de P+1E, POT=30%, CUT=0.6 și parcela pe care urmează să fie amplasate să îndeplinească condițiile de constructibilitate precizate în cadrul capitolului II.2, Art. 4 din prezentul regulament;
- se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile productive dominante subzonelor funcționale:
 1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) birouri profesionale sau de afaceri;
 - b) servicii pentru afaceri;
 - c) instituții financiare sau bancare;
 - d) poștă și telecomunicații.
 2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) producție manufacturieră;
 - b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
 - c) activități de cercetare-dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - d) depozite și complexe pentru vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice, conform prevederilor legale;
 - e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

Pentru subzona M3:

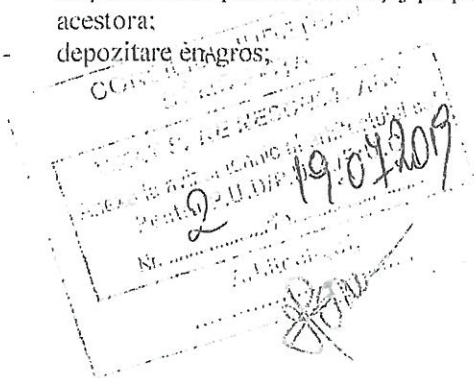
- Unitățile agricole care efectuează prestări de servicii utilizând produse biocide sunt obligate să asigure informarea populației cu privire la data efectuării lucrărilor, substanțele folosite și măsurile de prim ajutor recomandate de producători. Păstrarea produselor biocide se face în spații special amenajate, cu pavimente netede, lavabile, confecționate din materiale neabsorbante, care să poată fi ușor spălate și curățate, pe rafturi sau grătare, ferite de razele solare și de surse directe de căldură și îngheț, dotate cu ventilație adecvată, sursă de apă potabilă și trusă sanitară de prim ajutor.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Pentru subzona M1:

Sunt interzise următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, care urătesc arhitectura și deteriorează finisajul acestora;
- depozitare en-gros;



31



RLU - COMUNA ODOBEȘTI

- depozitări de materiale refolosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Pentru subzonele M2 și M3:

Sunt interzise următoarele utilizări:

- locuințe individuale și colective;
- orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- instituții publice și servicii de interes general: administrație locală, instituții de educație, creșe, grădinițe, școli generale etc., unități de cult, spații destinate sportului și agrementului;
- se interzice amplasarea unităților funcționale care ar afecta funcționarea activităților dominante ale subzonelor.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru subzona M1:

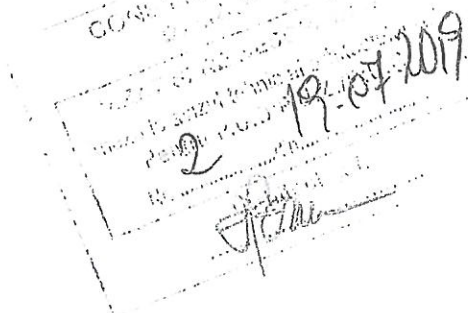
- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul construibil minim este de 500 mp, cu un front la stradă de minim 15.00 metri;
- în zonele cu parcelări existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor. Astfel, suprafața parcelelor va fi de minim 200mp, iar frontul la stradă va fi de min. 12 m.

Pentru subzona M2:

- suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construibilă cu funcțiunile admise în subzona M2 este de 1500 mp, cu deschiderea minimă la stradă de 20 m, care permite realizarea perimetral a unei perdele de protecție cu un rand de arbori ;
- în zonele cu parcelări existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor. Astfel, suprafața parcelelor va fi de minim 1000 mp, iar frontul la stradă va fi de min. 15 m.

Pentru subzona M3:

- suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construibilă cu funcțiunile admise în subzona M3 este de 2000 mp, cu deschiderea minimă la stradă de 20 m, care să permită realizarea unei perdele de protecție compusă din trei rânduri de arbori.
- în zonele cu parcelări existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea



32



CONFORM CU ORIGINALUL

RLU - COMUNA ODOBEȘTI

normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor. Astfel, suprafața parcelor va fi de minim 1000 mp, iar frontul la stradă va fi de min. 15 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

Pentru subzona M1:

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 - 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele specifice existente, dar nu mai puțin de 10 m față de axul drumului;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 6.00 metri;
- în cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 3.00 metri.

Pentru subzonele M2 și M3:

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 12,0 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de 6,0 metri pe cele de categoria a III-a.

Retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, vor fi obligatoriu mai mari de:

- 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;
- 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR -M1,M2 și M3:

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6.00 metri;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

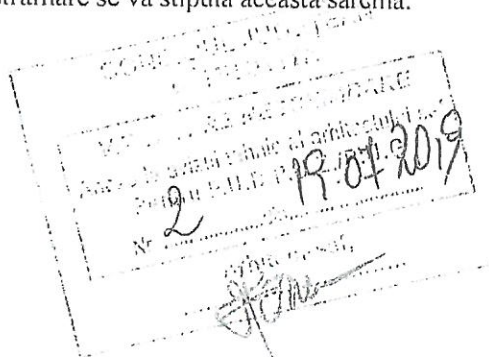
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului;

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);

- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;

- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;

- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza de regulă cuplată cu cea existentă, amplasarea oricărei construcții fără deschideri la o distanță mai mică de 0,90 m față de limitele laterale se face cu acordul notarial al vecinului, indiferent dacă pe parcela alăturată există sau nu construcții. În cazul înstrăinării unuia dintre imobile, în actul de înstrăinare se va stipula această sarcină.



33



CONFORM CU
ORIGINALUL

RLU - COMUNA ODOBEȘTI

- în cazul alipirii a doua cladiri se va obtine acordul notarial al partilor privind cheltuielile ocazionate de alipire pe timpul realizarii constructiei cat si pe timpul exploatarii. Aceasta sarcina va fi mentinuta în actul de înstrăinare.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ -M1, M2 și M3:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală;
- unitățile care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru subzona M1:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin servitute;
- pentru asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară, distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de min. 3.00 metri;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

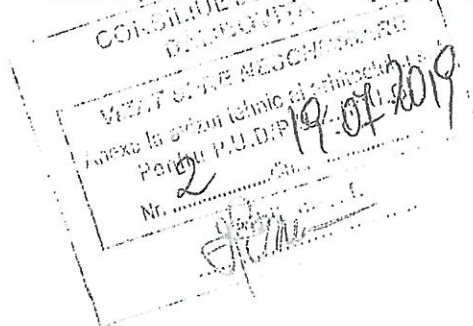
Pentru subzonele M2 și M3:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- numărul și configurația acceselor prevazute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la IIG nr. 525/1996.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Pentru subzona M1:

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; numărul necesar de locuri de parcare fiind asigurat conform Anexei 5 din RGU aprobat prin HG 525/1996, astfel:
- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000 mp, un loc de parcare la 100 mp.



34



CONFORM CU
ORIGINALUL

RLU - COMUNA ODOBEȘTI

- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,2 m;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori deținerea (prin concesionare, închiriere sau cumpărare) locurilor necesare într-un parcaj colectiv în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri.

Pentru subzonele M2 și M3:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice (inclusiv pe spațiile verzi, alei și circulații pietonale aferente etc.), fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu.
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori deținerea (prin concesionare, închiriere sau cumpărare) locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit;
- numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HG nr. 525/1996 și a indicelui de motorizare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Pentru subzona M1:

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 9 m la cornișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei. $H_{maxim} = P + 2$.
- în intersecții, zone importante nesuținute de capete de perspectivă, se admit punctual accente verticale.

Pentru subzonele M2 și M3:

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei va fi de 12 m la cornișă sau va fi stabilită tehnologic în funcție de utilajele utilizate. Numărul nivelurilor convenționale va fi de maxim $P + 2$.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Pentru subzona M1:

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei ;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- fațadele clădirilor vor avea culori pastelate. Se interzic culorile stridente.

Pentru subzonele M2 și M3:

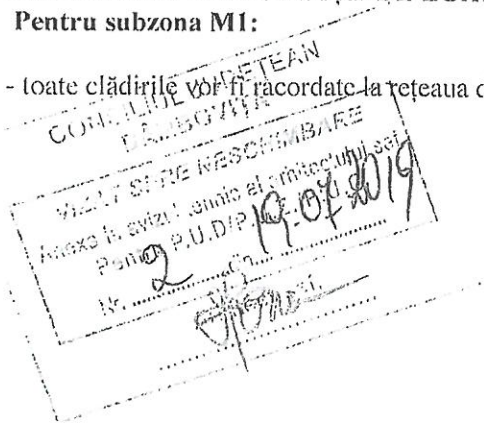
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Pentru subzona M1:

- toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate;

35



CONFORM CU
ORIGINALUL

RLU - COMUNA ODOBEȘTI

- toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de telecomunicații;
- se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie astfel făcută încât se evita producerea gheții pe trotuare;
- până la realizarea / extinderea rețelei de apă potabilă în sistem centralizat, se admite alimentarea cu apă din fântâni individuale, cu respectarea normelor sanitare.

Pentru subzonele M2 și M3:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice edilitare;
- până la realizarea / extinderea rețele de apă potabilă în sistem centralizat, se admite alimentarea cu apă din fântâni individuale, cu respectarea normelor sanitare;
- îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.
- se admit soluții individuale de producere a energiei electrice din resurse regenerabile (energie solară, eoliană, geotermală, etc.), cu condiția utilizării exclusive în regim local;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

Pentru subzona M1:

- în grădinile adacente străzilor până la limitele echipamentelor publice, minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

Pentru subzonele M2 și M3:

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să se încadreze în aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40%, formând o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere, neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale, vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- se va asigura un procent de spații verzi de minim 20% pe fiecare parcelă;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ARTICOLUL 14 -- ÎMPREJMUIRI

Pentru subzona M1:

- se va asigura separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor, cu garduri transparente de 1,80 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de 1,80 metri;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii.

Pentru subzonele M2 și M3:

- Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor și vor fi astfel :



36



CONFORM CU
ORIGINALUL

RLU - COMUNA ODOBEȘTI

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 1.80 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

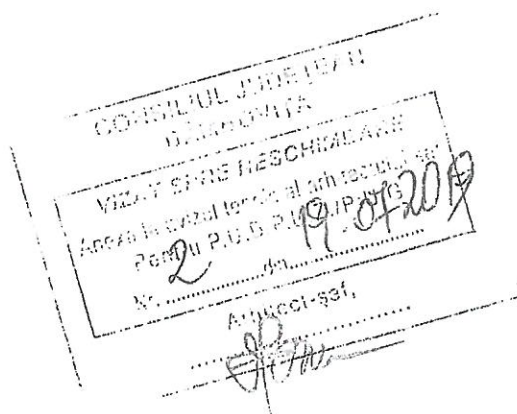
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

M1	: POT _{maxim} = 50%
M2	: POT _{maxim} = 60%
M3	: POT _{maxim} = 60%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

M1	: CUT _{maxim} = 1.50
M2	: CUT _{maxim} = 1.80
M3	: CUT _{maxim} = 1.80



CONFORM CU ORIGINALUL

L – ZONA LOCUINȚE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Comuna Odobești cuprinde în teritoriul său intravilan, preponderent, zone cu caracter rezidențial.
L1 - subzona locuințelor individuale cu maxim P+2 niveluri de densitate medie având regim de construire discontinuu;

L1pm - subzona locuințelor individuale mici cu maxim P+1 niveluri situate în zonele de protecție a monumentelor clasate;

L1zp - subzona locuințelor individuale cu maxim P+M niveluri situate în zonele de protecție cu caracter ambiental/peisagistic.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

L1, L1pm:

- locuințe individuale în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- rețele și echipamente publice specifice zonei rezidențiale sau zonelor ambientale;
- scururi publice.
- institutii (mic birou accesare fonduri europene), cultură (mic centru coordonare activități tradiționale, datini și obiceiuri, dansuri populare- călușul-, instrumente muzicale tradiționale),
- agroturism, mic comert, servicii-unități mici cu deservire locală (frizerie, farmacie, etc),
- activități meșteșugărești (împletituri din răchită, tâmplărie, fierărie, pictură pe sticlă, cusături) ,
- spații plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție, circulație carosabilă și pietonală,
- introducerea unor funcțiuni noi se va face, cu precădere, prin refuncționalizarea clădirilor existente.

L1zp :

- agroturism, mic comert, servicii-unități mici cu deservire locală (frizerie, farmacie, etc),
- activități meșteșugărești (împletituri din răchită, tâmplărie, fierărie, pictură pe sticlă, cusături) ,
- spații plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție, circulație carosabilă și pietonală,
- introducerea unor funcțiuni noi se va face, cu precădere, prin refuncționalizarea clădirilor existente.
- anexe gospodărești (mici grajduri pentru animale cu faună diversă).

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1, L1pm:

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 locuri de parcare pentru autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: dispensare, creșe, învățământ, culte, sport-întreținere;
- anexele gospodărești care produc murdărie (latrina, grajd, coteț etc.) se admit numai grupate, în spatele curților, cu respectarea normelor sanitare.

L1pm:

- Condiționare la autorizare în zonele de protecție a monumentelor istorice de obținerea avizului emis de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale.

L1zp:

- activități turistice de tip pensiune cu profil tradițional în gospodăriile existente cu amenajări specifice autorizate de Ministerul Turismului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L1 , L1pm: -se interzic următoarele utilizări:



RLU - COMUNA ODOBEȘTI

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 200 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;
- anexc pentru creșterea animalelor pentru producție; creșterea animalelor în număr mai mare de 5 capete porcine / bovine;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- orice lucrări de extindere la clădirile de locuit de pe loturi sub 250 mp, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire;
- activități industriale (altele decât atelierelor meșteșugărești) și de depozitare;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorand finisajul acestora.

L1zp:

- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

L1, L1pm:

Autorizarea executării parcelarii, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

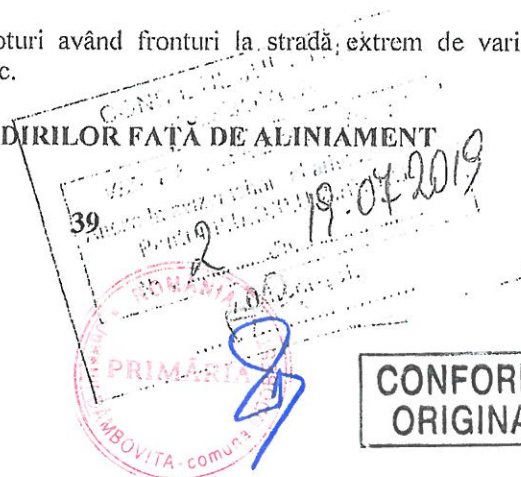
- front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

L1zp:

Vor fi menținute actualele parcele cu loturi având fronturi la stradă, extrem de variabile, element pitoresc, specific zonei protejate peisagistic.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L1, L1pm:



CONFORM CU
ORIGINALUL

RLU - COMUNA ODOBEȘTI

- clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective;
- în fâșia „non aedificandi” dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nicio construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,4 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasamente.

L1zp:

- retras față de aliniament cu minim 5 metri în cazul lotizărilor existente ;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L1, L1pm

La autorizarea construcțiilor se va urmări:

- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza de regulă cuplată cu cea existentă, amplasarea oricărei construcții fără deschideri la o distanță mai mică de 0,60 m față de limitele laterale se face cu acordul notarial al vecinului, indiferent dacă pe parcela alăturată există sau nu construcții. În cazul înstrăinării unuia dintre imobile, în actul de înstrăinare se va stipula această sarcină.
- în cazul alipirii a două clădiri se va obține acordul notarial al părților privind cheltuielile ocazionate de alipire pe timpul realizării construcției cât și pe timpul exploataării. Această sarcină va fi menționată în actul de înstrăinare;
- când construcțiile se execută independent, picătura streșinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- amplasarea anexelor gospodărești, precum și a fântânilor, closetelor, etc. se va face la distanță față de împrejmuirea vecină, distanțe care să respecte normele de igienă și cele de P.S.I.;
- amplasarea construcțiilor în zona liniilor electrice de înaltă tensiune se va face numai cu avizul furnizorului, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată;
- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu la mai puțin de 3 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 2,0 metri conform codului civil; retragerea față de una din limitele laterale va fi de min. 3 m pentru accesul pompierilor la curtea din spate iar cealaltă la min. 0,60 m, în spiritul tradiției în domeniul construcțiilor.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5 metri sau la min. 2,00 m, conform Codului civil, când lotul este scurt.

L1zp

- vor fi păstrate actualele tipuri de arbori și arbuști existenți în zona protejată din punct de vedere peisagistic.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

L1, L1pm:

- distanța minimă dintre clădirile de locuit de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile. Anxele locuințelor vor putea fi realizate, conform tradiției, în continuarea acestora, cu respectarea normelor sanitare.

L1zp:

- va fi respectată actuala tipologie de amplasare a clădirilor pe loturi, dimensiunile grădinilor către stradă și a anexelor față de locuințe.



CONFORM CU
ORIGINALUL

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L1, L1pm:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

L1zp:

- vor fi menținute actualele accese carosabile și pietonale existente.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L1, L1pm :

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice pentru locuințele individuale cu lot propriu din zonele de protecție a monumentelor, minimum 2 locuri de parcare pe lot.

L1zp:

- pe parcelele actuale, cu asigurarea staționării dincolo de zona arborilor de la intrarea în curți, minimum 2 locuri de parcare pe lot.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L1

- înălțimea maximă la cornișă a clădirilor va fi P+2 (9 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperisului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;

- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat.

L1pm:

- înălțimea maximă la cornișă a clădirilor va fi P+1 (6 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperisului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;

- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat.

L1zp:

- înălțimea maximă la cornișă a clădirilor va fi P+M (6 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperisului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L1, L1pm:

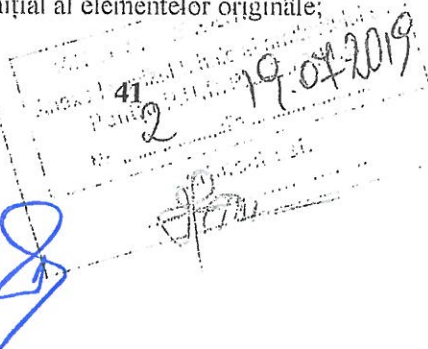
- pentru clădirile tradiționale și cele cu valoare istorică și arhitecturală/ambientală nu se admit consolidări care să modifice fațadele și volumetria clădirii;

- se vor evita soluțiile greoaie care să înlocuiască în totalitate structura de rezistență a clădirii existente, soluții care deformează și mutilează ireversibil clădirile tradiționale și cele cu valoare istorică și arhitecturală;

- pentru clădirile noi nu există limitări în utilizarea diferitelor sisteme structurale însă se va avea în vedere ca structurile metalice sau de beton armat care nu constituie în sine elemente estetice ale construcției să nu fie lăsate vizibile;

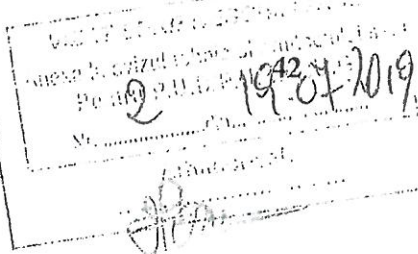
- pentru clădirile tradiționale și cele cu valoare istorică și arhitecturală/ambientală nu se admit modificări ale golurilor de fereastră sau uși față de situația lor originală. Orice intervenție va fi însoțită de readucerea la forma inițială a golurilor de ferestre și uși, de redeschiderea prispelor la nivelul parterului și al etajului. Aceasta se va realiza atât prin studiu comparativ cât și prin analiza zidăriei decopertate la fața locului;

- pentru clădirile tradiționale, și cele cu valoare istorică și arhitecturală/ambientală înlocuirea tâmplăriei, dacă se dorește montarea de ferestre cu geam termopan, se va face cu elemente cu tocărie din lemn stratificat sau, în cazuri extreme cu ferestre cu tocărie ce imita culoarea lemnului. Ferestrele vor respecta desenul inițial al elementelor originale;



RLU - COMUNA ODOBEȘTI

- pentru clădirile tradiționale, și cele cu valoare istorică și arhitecturală/ambientală nu sunt admise uși metalice prefabricate sau uși din profile de aluminiu sau PVC. Ușile vizibile către stradă, se vor realiza din lemn, cu respectarea întocmai a desenului ușilor originale sau cu refacerea desenului de ușă inițial. Pentru ușile interioare se prevede realizarea lor tot din lemn. Deschiderile suplimentare sunt admise doar pe fațadele oarbe din zona de spate a clădirilor în vederea cuplării cu extinderile, pentru realizarea de încăperi noi - grupuri sanitare sau spații tehnice;
- pentru clădirile noi sau din afara zonelor protejate, la fațadele vizibile dinspre stradă se va păstra proporția plin-gol de la clădirile tradiționale și cele cu valoare istorică și arhitecturală adică un maxim de 1/6 gol/plin. Nu sunt admise pe fațadele vizibile către stradă fațade complet vitrate tip cortină;
- la clădirile tradiționale și cele cu valoare istorică și arhitecturală/ambientală nu se admit modificări ale șarpantelor sau volumetriei acoperișului decât pentru realizarea corpurilor de legătură și a extinderilor;
- sunt admise instalări de panouri solare însă boilerile sau rezervoarele vor fi instalate în interiorul clădirii sau în zone ale clădirii care nu sunt vizibile din stradă;
- sunt admise luminatoare în planul acoperișului sau lucarne, pe o suprafață ce nu depășește cumulativ 1/3 din suprafața pantei sudice a acoperișului. Sunt admise luminatoare în planul acoperișului sau lucarne, pe alte orientări ale pantelor șarpantei;
- la clădirile noi sunt admise atât acoperiri în terasă cât și cu șarpantă. Pentru clădirile cu șarpantă nu sunt admise decât trei sau patru ape. Sunt interzise acoperișurile în două ape - «chalet elvețian» sau alte tipuri de frontoane sau triunghiuri în fațadele vizibile din stradă. Pe fațadele vizibile din stradă toate streșinile vor fi orizontale, eventual la niveluri diferite.
- pentru acoperirile în terasă, ca o condiție minimală de încadrare în context se cere realizarea unor terminații orizontale la nivelul fiecărei terase/retrageri. Suprafața balcoanelor și/sau logiilor clădirilor noi nu va depăși 1/10 din suprafața utilă totală a clădirii, iar cele de pe fațada principală, situate eventual în consolă deasupra domeniului public, nu vor depăși 2 mp;
- pentru clădirile tradiționale și cele cu valoare istorică și arhitecturală /ambientală, finisarea pereților exteriori se va face cu vopsele permeabile ce permit evacuarea umidității din pereți. Autoritatea administrației publice locale va elabora un ghid de bune practici care va evidenția soluțiile de eliminare a igrasiei din pereți prin introducerea de silicați - diverse metode - prin refacerea chimică a zidărilor de cărămidă și a coeziunii mortarelor etc. Nu sunt admise decât culori pastelate cu nuanțe de alb de peste 80%. Elementele de lemn nu vor fi vopsite ci doar băiuite și lăcuite cu lacuri mate astfel încât, la final, să pară învechite sau protejate cu materiale bituminoase «cătrănite»;
- dacă există pe fațade elemente decorative din ceramică smălțuită, acestea se vor păstra în culoarea naturală;
- pentru clădirile tradiționale, învelitoarea se va realiza din: sița, țigla solzi - emailată sau nu, tablă de cupru sau zinc, solzi sau așezată cu falț orizontal, cu mimarea rândurilor orizontale de siță. Nu sunt admise învelitorile din tablă zincată, din prefabricate de tablă ondulată sau cutată, învelitorile din materiale bituminoase sau prefabricate din azbest și alți înlocuitori;
- nu sunt admise coșuri vizibile din tablă inoxidabilă sau elemente prefabricate de beton aparent, netencuit;
- nu se admite placarea fațadelor cu elemente de faianță - gresic care imită piatra sau alte desene decât la clădirile existente în zonele protejate ambiental/peisagistic și la clădiri noi ce pot fi proiectate în stilul celor existente. Se pot folosi orice materiale de finisaje care sunt lăsate în stare naturală - piatră, metal, lemn, ceramică și tencuieli tradiționale cu condiția, pentru metal, să nu fie finisat strălucitor. Pentru finisaje cu tencuieli noi sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proporție de alb mai mică de 80%. La construcții noi, proiectate în stilul celor din zonele protejate, aceste prevederi vor fi aplicate diferențiat. Sunt admise combinații de culori cu indicarea lor strictă - cu mostre și studii de culoare în proiect - și respectarea întocmai în execuție;
- pentru acoperișuri sunt admise aceleași materiale ca în cazul clădirilor tradiționale și celor cu valoare istorică și arhitecturală/ambientală. Suplimentar sunt admise acoperișuri de sticlă, tip seră,



CONFORM CU
ORIGINALUL

RLU - COMUNA ODOBEȘTI

sau acoperite cu tablă plană, fâltuită vopsită în culori specifice zonei. Nu sunt admise culori din gama albastru, verde țipător, roșu aprins, etc;

- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și de ventilație pe fațada principală;
- în zonele cu construcții tradiționale nu sunt admise reclame luminoase sau bannere. Pentru clădirile noi sunt admise doar reclame fixe, așezate deasupra sau în lateralul ușii principale de acces, sau a vitrinei, care să informeze despre activitatea care se desfășoară înăuntru și/sau numele firmei. Nu se admite reclama pentru terți pe aceeași suprafață;
- pentru clădirile tradiționale, și cele cu valoare istorică și arhitecturală sunt admise numai reclame în bandou, perpendiculare pe fațada principală a casei, care nu vor depăși dimensiunile de 90 cm x 70 cm;

Pentru subzona L1pm - Locuințe individuale aflate în zona de protecție a monumentelor istorice vor fi respectate următoarele:

- Introducerea unor funcțiuni noi se va face, cu precădere, prin refuncționalizarea clădirilor existente.
- Fondul construit va fi supus unui studiu aprofundat și unui program cu derulare multianuală de lucrări de restaurare, consolidare și conservare. Casele vechi, cu aspect urban, dar frumos integrate în zonă vor fi cu precădere monitorizate, păstrate și modernizate (doar la interior).
- Se va încuraja repararea caselor cu tehnici și materiale tradiționale, fiind permisă modernizarea interiorului, în sensul adaptării la condiții de confort contemporane, dar fără modificarea volumetriei sau aspectului exterior.
- În situația construirii ca urmare a demolării vreunei construcții de pe parcelă, la autorizare se va prezenta releveul și fisa istorică a clădirii ce se demolează, întocmită de personal atestat și avizul DJC Dâmbovița.
- Pentru clădirile construite deja sau aflate în curs de execuție în zona protejată autoritatea administrației publice locale va urmări respectarea precizărilor din RLU-PUG iar în cazul utilizării unor materiale colorate strident (uși din tablă strident colorată, împrejmuiri opace, înalte) se va preciza acoperirea lor cu materiale specifice zonei.
- Acoperișurile în patru ape.
- Învelitoare : țigle ceramice sau tablă plană zincată (culoare gri-mat).

Pentru subzona L1zp:

- Se va respecta volumetria caracteristică zonei: existența unui element de tip foisor, prispă, cerdacul cu arcatura și colonada, raportul plin gol specific, cu dominantă plinului- 75%. Se recomandă păstrarea fondului construit existent și adaptarea lui la exigențele de calitate privind construcțiile prin consolidări, conservări, restaurări, fără a afecta arborii existenți în grădinițele din fața caselor. Aceștia trebuie protejați, pe tot parcursul execuției lucrărilor, împotriva zgârierii scoarței, ruperii crengilor sau obturării scurgerii apelor pluviale la rădăcini.
- Se vor folosi culorile specifice zonei: verde și albastru, maron roșcat atât la locuințe cât și la împrejmuirile către stradă. Se vor putea folosi și elemente ceramice specifice zonei sau elemente decorative sau texte și cifre aplicate pe frontoane sau adiacent ferestrelor clădirilor de locuit.
- În cazul anexelor se va folosi gudronarea (patinarea) lemnului și închiderilor cu răchită la pereții exteriori ai anexelor/coșarelor tipice în zonă.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L1, L1a, L1pm:

- toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare;
- până la extinderea rețelei de apă potabilă în sistem centralizat, se admite alimentarea cu apă din fântâni individuale, cu respectarea normelor sanitare;
- până la extinderea rețelei de canalizare, se admit bazine etanșe vidanjabile, cu respectarea normelor sanitare;
- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperișuri pe proprietate și apoi la stradă;

43



CONFORM CU
ORIGINALUL

19.07.2019
2

RLU - COMUNA ODOBEȘTI

- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat. Se va urmări înlocuirea treptată a rețelilor aeriene cu cele îngropate.

L1zp:

-se interzice tăierea brazilor existenți pentru a se permite introducerea rețelelor edilitare noi pe traseele cele mai scurte. Vor fi alese soluții tehnice de ocolire a actualilor arbori amplasați în zona din fața caselor.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L1, L1pm:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100,00 mp;

L1zp:

- în zona L1zp se mențin toți brazilor existenți. Se acceptă în cazuri speciale (uscare, afectarea clădirilor, etc.) tăierea acestora cu condiția replantării altora noi, pe parcelele actuale sau pe cele învecinate;

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

Funcțiune	% min. spațiu verde din supraf. teren
Construcții comerciale	5%
Construcții de locuințe	20%

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

L1, L1pm:

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,80 metri cu un soclu opac de 0,6m și o parte transparentă dublată, de regulă, cu gard viu;
- în zonele protejate va fi păstrată tipologia actuală a împrejmuirilor către stradă;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 1,80 metri.

L1zp:

- împrejmuirile spre stradă vor avea o înălțime de 1,50 m, fără soclu sau cu soclu de 0,6 m și o parte transparentă, și vor fi alcătuite din materiale tradiționale dublate cu gard viu din arbuști de conifere.

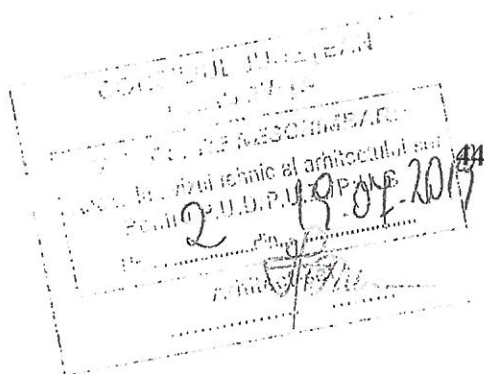
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- L1 : -POT maxim = 35%;
L1pm : -POT maxim = 40%;
L1zp : -POT maxim = 40%;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- L1 : -CUT maxim = 1,05;
L1pm : -CUT maxim = 0,8;
L1zp : -CUT maxim = 0,8.



CONFORM CU ORIGINALUL

IS - ZONA INSTITUȚIILOR PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

IS - Zona cuprinde funcțiuni de interes public, diverse categorii de activități comerciale, instituții și servicii de interes general cu funcțiuni complexe și locuire ca funcțiune complementară.

Aceste subzone sunt compuse din:

- instituții publice de interes general, cu regim mic de înălțime (P-P+2)
- instituții publice aferente zonelor de locuit, cu regim mic de înălțime (P-P+2).

Cea mai mare concentrare a serviciilor și dotărilor se regăsește în zonele centrale și pe ambele fronturi ale drumului județean.

Tipurile de subzone funcționale sunt:

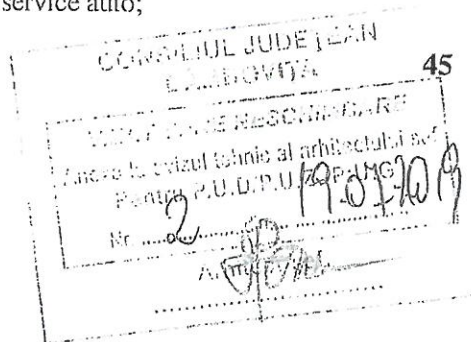
- a – construcții administrative
- c – comerț
- ps – prestări servicii
- ct – cultură
- cu – culte
- s – sănătate
- î – învățământ
- f – financiar, bancar
- m – cu valoare istorică (monumente)
- t – turism
- sp - sportive
- as – alte servicii

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- instituții publice de interes general;
- instituții, servicii și dotări publice, cum ar fi:
 - unități de învățământ;
 - unități sanitare;
 - unități de cultură;
 - unități de culte;
 - unități administrative.
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- sport și recreere în spații acoperite ;
- spații verzi amenajate, spații de odihnă, agrement, locuri de joacă pentru copii;
- comerț tradițional: piață, târg;
- activități productive nepoluante, fără risc tehnologic;
- unități service auto;



CONFORM CU
ORIGINALUL

RLU - COMUNA ODOBEȘTI

- stații de carburanți.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se permite conversia clădirilor în funcțiunea de locuit cu condiția ca aceasta să respecte regulamentul propus pentru zona L.
- unitățile cu profil alimentar, vor funcționa numai pe baza autorizării/înregistrării sanitar/veterinare și pentru siguranța alimentelor conform legislației în vigoare.
- Condiționare, la autorizare în zonele de protecție a monumentelor istorice de obținerea avizului emis de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale.
- Condiționare, la autorizare în zonele de protecție a siturilor arheologice de obținerea „certificatului de descărcare de sarcină arheologică” – aviz Complexul Muzeal Curtea Domnească, Dâmbovița.
- Condiționare, la autorizare în zonele afectate de inundabilitate, de elaborarea unor documentații, studii de specialitate specifice care să ridice interdicția de construire (studiu geotehnic de detaliu, expertize tehnice, socluri înalte, construcții pe piloni etc.).

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

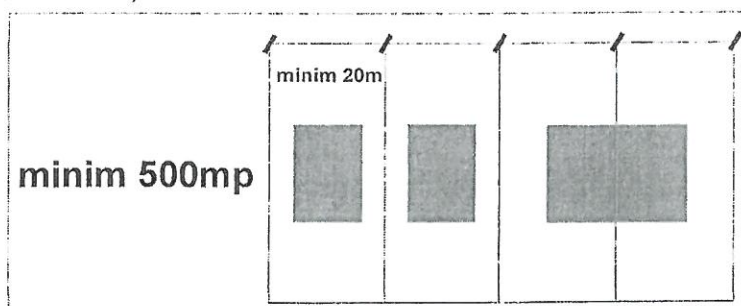
Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- creșterea animalelor domestice în număr mai mare de 4 capete porcine / bovine;
- depozitare en-gros;
- curățătorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

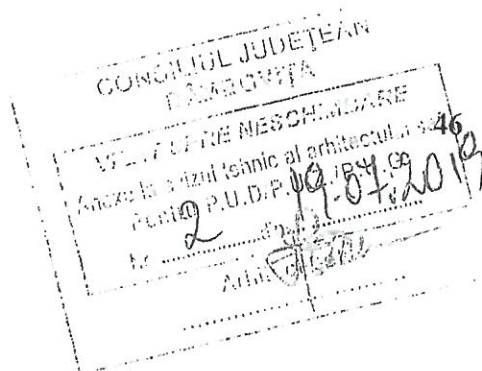
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

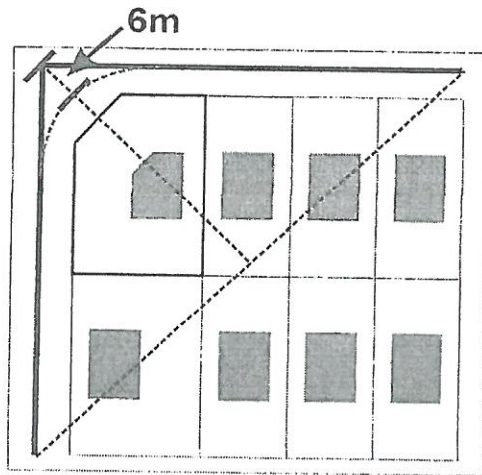
- în cazul în care vor fi realizate construcții publice izolate sau cuplate terenul minim este de 500 mp cu front la stradă de minim 20 m;



- în cazul în care vor fi realizate construcții în care se realizează activități productive manufacturiere și meșteșugărești izolate sau cuplate terenul minim este de 1000 mp cu front la stradă de minim 20 m;

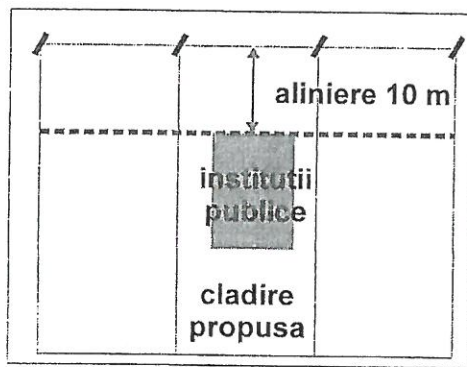


CONFORM CU ORIGINALUL



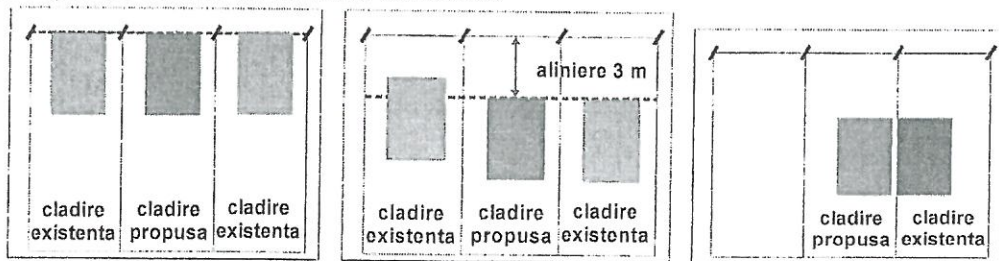
- în zonele constituite dispunerea clădirilor față de aliniament va respecta caracterul străzii existente, cu următoarele condiții:

- construcțiile publice și construcțiile în care se realizează activități productive manufacturiere și meșteșugărești vor fi retrase de la aliniament 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele specifice existente, dar nu mai puțin de 10 m față de axul drumului;



- în raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția:

-să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate.



- garajele vor respecta limita edificabilului , se va respecta caracterul străzii;

- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nicio construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,4 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE POSTERIOARE ALE PARCELELOR

LATERALE ȘI

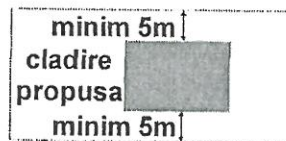
CONȘILIUL JUDEȚEAN
 VIZAT ȘI RECOMANDAT
 Anexa la avizul tehnic al arhitectului
 Pentru P.U.D./P.U.Z.P./P.U.C.
 Nr. 2 din 19.04.2019
 Arhitect-sol
 [Signature]

ROMANIA
 PRIMĂRIA
 COMUNA ODOBEȘTI
 [Signature]

CONFORM CU ORIGINALUL

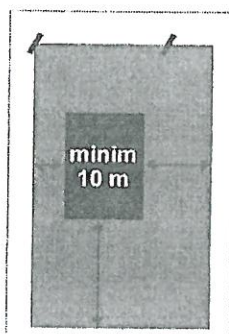
RLU - COMUNA ODOBEȘTI

- construcțiile publice și construcțiile în care se realizează activități productive manufacturiere și meșteșugărești se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale va fi de minim 5.00 metri;



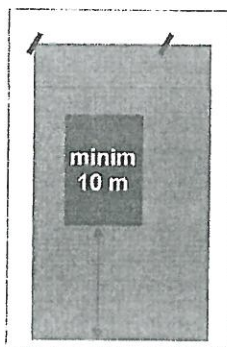
- anexele se vor amplasa în regim izolat sau cuplat, retragerea față de limitele laterale va fi de minim 0,6 metri;

- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;

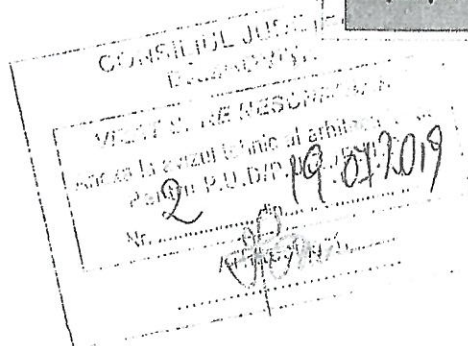
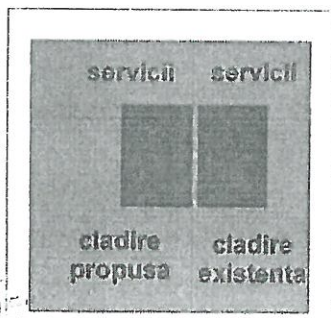


functiune publica,
biserica

- în cazul clădirilor comerciale și de producție se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin 10.00 metri;



- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);



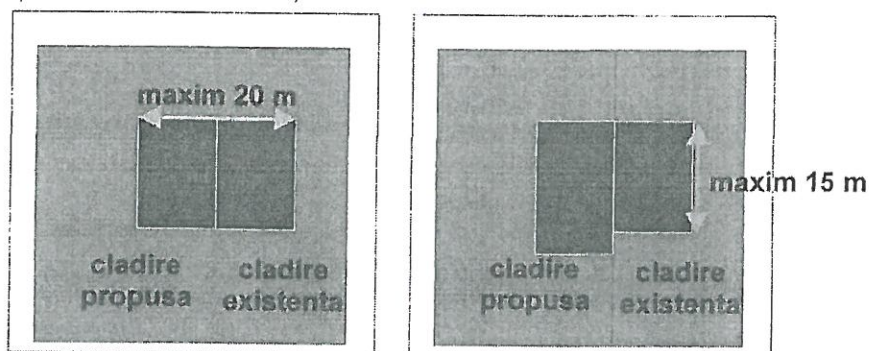
49



CONFORM CU
ORIGINALUL

RLU - COMUNA ODOBEȘTI

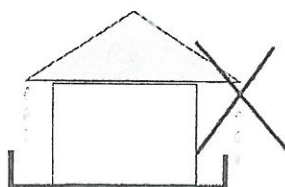
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri;



- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza de regula cuplată cu cea existentă, amplasarea oricărei construcții fără deschideri la o distanță mai mică de 0,60 m față de limitele laterale se face cu acordul notarial al vecinului, indiferent dacă pe parcela alăturată există sau nu construcții. În cazul înstrăinării unuia dintre imobile, în actul de înstrăinare se va stipula această sarcină;

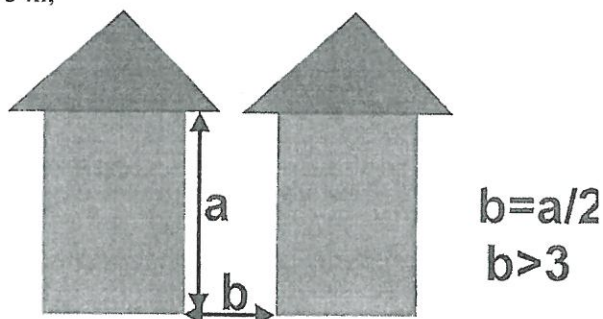
- în cazul alipirii a două clădiri se va obține acordul notarial al părților privind cheltuielile ocazionate de alipire pe timpul realizării construcției cât și pe timpul exploataării. Această sarcină va fi menționată în actul de înstrăinare;

- când construcțiile se execută independent, picătura streașinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește.

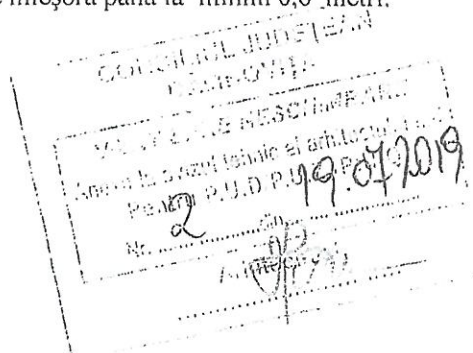


ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 3 m;



- în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care nu necesită lumină naturală distanța dintre clădiri se poate micșora până la minim 0,6 metri.



50



CONFORM CU ORIGINALUL

RLU - COMUNA ODOBEȘTI

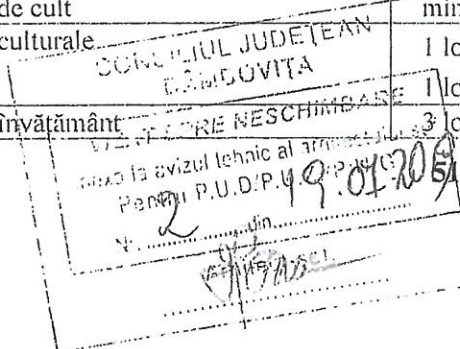
ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri lățime dintr-o circulație publică, în mod direct (sau prin servitute);
- pentru asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară; distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de min. 3,50 metri;
- se pot realiza pasaje și curți comune sau private ori accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;
- se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
 - în cazul în care nu există spațiu suficient pe parcelă pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori deținerea (prin concesiune/inchiriere/cumpărare) locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim 150 metri.
- Număr minim de locuri de parcare conform :Anexei 5 la RGU aprobat prin HG nr. 525 din 27 iunie 1996:

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Construcții administrative (cu excepția - sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 10% pentru invitați - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
Construcții administrative, respectiv sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 20% pentru invitați
Construcții financiar- bancare	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 50% pentru clienți
Construcții comerciale	-un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp; -un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp; -un loc de parcare la 50 mp suprafață - desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp; -un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.
Construcții de cult	minim 5 locuri parcare
Construcții culturale	1 loc parcare/ 50 mp spațiu expunere
Construcții învățământ	1 loc parcare/ 20 locuri în sală 3 locuri parcare/ 12 cadre didactice



CONFORM CU ORIGINALUL

Construcții de sănătate	1 loc parcare/ 4 salariați + spor de 10% Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public
Construcții și amenajări sportive	1 loc parcare/ 5- 20 locuri 1 loc parcare/ 3- persoane se adaugă minim 1-3 locuri parcare autocare
Construcții de turism și agrement	- pentru construcții agrement, 1 loc parcare/ 10-30 persoane - pentru cluburi 1 loc parcare/ 3-10 membrii club - pentru construcții turism 1-4 locuri parcare/ 10 locuri cazare - pentru moteluri 4-10 locuri parcare/ 20 locuri cazare
Construcții de locuințe	- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu; - câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun; - câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.
Construcții industriale	- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp; - activități desfășurate pe o suprafață de 100--1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp; - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

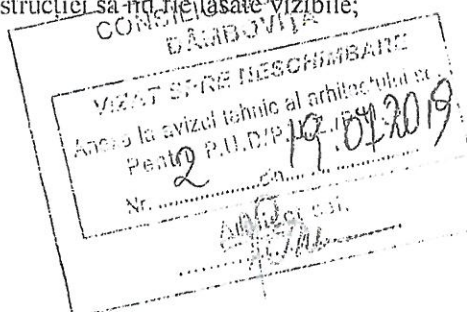
Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisă este de P+ 2;
- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 9 m la cornișă;
- în intersecții se admite un nivel suplimentar;
- pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente vizibile este obligatorie preluarea "conturului" calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- pentru clădirile tradiționale și cele cu valoare istorică și arhitecturală nu se admit consolidări care să modifice fațadele și volumetria clădirii;
- se vor evita soluții greoaie care să înlocuiască în totalitate structura de rezistență a clădirii existente, soluții care deformează și alterează ireversibil clădirile tradiționale și cele cu valoare istorică și arhitecturală;
- pentru clădirile noi nu există limitări în utilizarea diferitelor sisteme structurale însă se va avea în vedere ca structurile metalice sau de beton armat care nu constituie în sine elemente estetice ale construcției să nu fie lăsate vizibile;



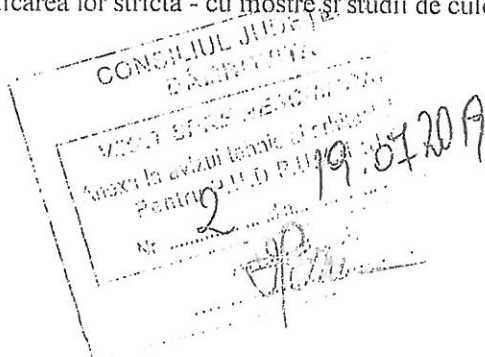
52



CONFORM CU ORIGINALUL

RLU - COMUNA ODOBEȘTI

- pentru clădirile tradiționale și cele cu valoare istorică și arhitecturală nu se admit modificări ale golurilor de fereastră față de situația lor originală. Orice intervenție va fi însoțită de readucerea la forma inițială a golurilor de ferestre și uși, de redeschiderea prispelor la nivelul parterului și al etajului. Aceasta se va realiza atât prin studiu comparativ cât și prin analiza zidăriei decopertate la fața locului;
- pentru clădirile tradiționale și cele cu valoare istorică și arhitecturală înlocuirea ferestrelor, dacă se dorește montarea de ferestre cu geam termopan se va face cu elemente cu tocărie din lemn stratificat sau, în cazuri extreme cu ferestre cu tocuri ce imită culoarea lemnului. Ferestrele vor respecta desenul inițial al elementelor originale;
- pentru clădirile tradiționale și cele cu valoare istorică și arhitecturală nu sunt admise uși metalice prefabricate sau uși din profile termopan. Ușile vizibile către stradă se vor realiza din lemn, cu respectarea întocmai a desenului ușilor originale sau cu refacerea unui desen de ușă. Pentru ușile interioare se propune realizarea lor tot din lemn. Deschiderile suplimentare sunt admise doar pe fațadele oarbe din zona de spate a clădirilor în vederea cuplării cu extinderile, pentru realizarea de încăperi noi - servicii sanitare sau spații tehnice;
- pentru clădirile noi sau neprotejate, pentru fațadele vizibile dinspre stradă se va păstra proporția plin-gol de la clădirile tradiționale și cele cu valoare istorică și arhitecturală, adică un maxim de 1/6 gol/plin. Nu sunt admise pe fațadele vizibile către stradă fațade cortină;
- la clădirile tradiționale și cele cu valoare istorică și arhitecturală nu se admit modificări ale șarpantelor sau volumetriei acoperișului decât pentru realizarea corpurilor de legătură și a extinderilor;
- sunt admise instalări de panouri solare însă boilerile sau rezervoarele vor fi instalate în interiorul clădirii sau în zone ale clădirii care nu sunt vizibile din stradă;
- sunt admise luminatoare în planul acoperișului sau verticale, pe o suprafață ce nu depășește cumulativ 1/3 din suprafața pantei sudice a acoperișului. Sunt admise luminatoare în planul acoperișului sau verticale, pe alte orientări ale pantelor șarpantei;
- la clădirile noi sunt admise atât acoperiri în terasă cât și cu acoperiș înclinat. Pentru clădirile cu acoperiș nu sunt admise decât patru pante. Sunt interzise acoperișurile în doua ape - «chalet elvețian» sau alte tipuri de frontoane/pinioane sau triunghiuri în fațadele vizibile. Pe fațadele vizibile către stradă toate sageacurile și streășinile vor fi orizontale, eventual la niveluri diferite, dar nu se admit nealinate;
- pentru acoperirile în terasă, ca o condiție minimală de încadrare în context se cere prezența unor streșini false sau a unor terminații orizontale la nivelul fiecărei terase/retrageri. Suprafața balcoanelor și/sau logiilor clădirilor noi nu va depăși 1/10 din suprafața utilă totală a clădirii, iar cele de pe fațada principală, situate eventual în consolă deasupra domeniului public, nu vor depăși cca. 2 mp;
- pentru clădirile tradiționale și cele cu valoare istorică și arhitecturală finisarea pereților exteriori se va face cu vopsele lavabile, ce permit evacuarea umidității din pereți. Autoritatea administrației publice locale va elabora un ghid de bune practici pentru a evidenția soluțiile de intervenție optimă. Nu sunt admise decât culori pastelate cu nuanțe deschise, pale. Elementele de lemn nu vor fi vopsite ci doar băiuite și lăcuite cu lacuri mate astfel încât, la final să pară învechite sau protejate cu materiale bituminoase «cătrânite»;
- dacă există pe fațade elemente decorative din ceramică smălțuită sau nu, acestea se vor păstra în culoarea naturală;
- pentru clădirile tradiționale și cele cu valoare istorică și arhitecturală învelitoarea pe acoperiș, se va realiza din: șită, țiglă solzi - emailată sau nu, tablă de cupru sau zinc solzi sau așezată cu falț orizontal, cu mîmarea rîndurilor orizontale de șită. Nu sunt admise învelitorile din tablă zincată, din prefabricate de tablă ondulată sau cutată, învelitorile din materiale bituminoase, prefabricate din azbest și alți înlocuitori;
- nu sunt admise coșuri vizibile din tablă inoxidabilă sau elemente prefabricate de beton aparent, netencuit;
- nu se admite placarea fațadelor cu elemente de faianță - gresie care imită piatra sau alte desene. Se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lăsate în stare naturală - piatră, metal, lemn, ceramică cu condiția, pentru metal să nu fie finisat strălucitor. Pentru finisaje cu tencuieli sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proporție de alb mai mică de 80%. Sunt admise combinații de culori cu indicarea lor strictă - cu mostre și studii de culoare în proiect - și respectarea întocmai în execuție;



53



CONFORM CU
ORIGINALUL

ID - ZONA PENTRU UNITAȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona de unități industriale, depozitare cuprinde unitățile de producție industrială, situate pe parcele distincte și alte activități și prestări/servicii industriale cuplate cu alte funcțiuni.

Zona funcțională ID este delimitată prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- configurația țesutului urban: parcellar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.
- relația cu vecinătatea.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- activități industriale productive, exploatații de agregate minerale și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren;
- unități de producție a energiei electrice din surse regenerabile (energie eoliană, energie solară);
- spații libere pietonale;
- spații plantate - scuaruri;
- unități de cazare pentru personalul care deservește unitățile industriale și de servicii;
- obiective tehnico-edilitare care promovează utilizarea energiei regenerabile: centrale eoliene, panouri fotovoltaice, pompe de căldură, instalații geotermale, etc.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

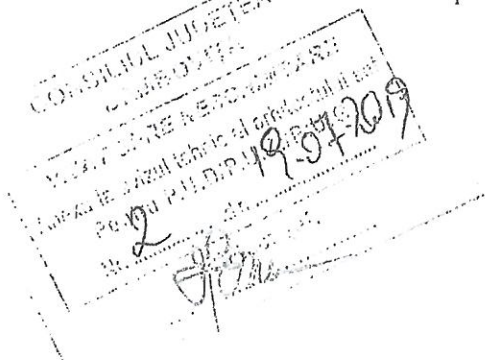
- locuințe de serviciu de mici dimensiuni pe parcelă, destinate personalului de pază ale obiectivelor productive cu condiția ca acestea să nu depășească regimul maxim de înălțime de P+1E, POT=30%, CUT=0.6 și parcela pe care urmează să fie amplasate să îndeplinească condițiile de constructibilitate precizate în cadrul capitolului II.2, Art. 4 din prezentul regulament;
- se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile productive dominante subzonelor funcționale:

1. instituții și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:

- e) birouri profesionale sau de afaceri;
- f) servicii pentru afaceri;
- g) activități de agrement și pescuit sportiv;
- h) restaurante și cazare de agrement după realizarea bazinelor piscicole sau de agrement;

2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:

- f) producție manufacturieră;
- g) mici gospodării piscicole adiacente bazinelor amenajate după închiderea exploatațiilor de agregate minerale;
- h) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- i) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- j) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu, cu autoturismul propriu sau cu taxi.



CONFORM CU
ORIGINALUL

RLU - COMUNA ODOBEȘTI

- Condiționare, la autorizare în zonele de protecție a monumentelor istorice de obținerea avizului emis de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale.
- Condiționare, la autorizare în zonele de protecție a siturilor arheologice de obținerea „certificatului de descărcare de sarcină arheologică” – aviz Complexul Muzeal Curtea Domnească, Dâmbovița.
- Condiționare, la autorizare în zonele afectate de inundabilitate, de elaborarea unor documentații/studii de specialitate specifice care să ridice interdicția de construire (studiu geotehnic de detaliu, expertize tehnice, socluri înalte, construcții pe piloni etc.).

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

-instituiii publice de tip școlar, sănătate sau asistență socială.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime pentru parcele noi:

Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construită cu funcțiunile admise în subzona ID este de 3.000 mp, cu deschiderea minimă la stradă de 25-30 m.

În zonele cu parcelări existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor. Astfel, suprafața parcelelor va fi de minim 300mp, iar frontul la stradă va fi de minim 15 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 12,0 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de 6,0 metri pe cele de categoria a III-a.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

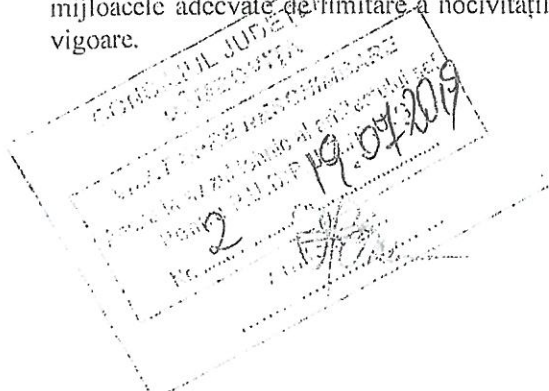
Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioară ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor (asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri), a normelor de însorire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și nocivităților, sau din necesități de conservare a specificului local privind tesutul și tipologia de amplasare a construcțiilor.

Distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății, îngrădită sau nu, este de 2,00 m și de minim 0,60 m pentru fațadele fără deschideri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Între fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se va asigura o distanță minimă egală cu 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

Unitățile care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de delimitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.



57



CONFORM CU ORIGINALUL

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă, având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- în mod excepțional, se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HG nr. 525/1996.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- în cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

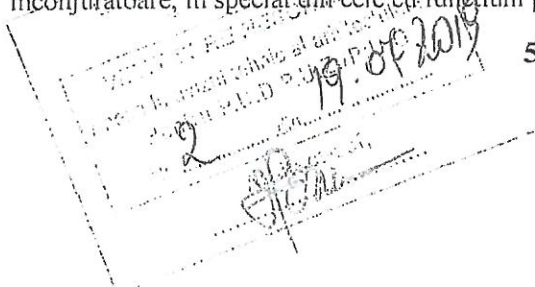
- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice (inclusiv pe spațiile verzi, alei și circulații pietonale aferente etc.), fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.
- pentru utilizările admise cu condiționări se vor respecta următoarele cerințe:
 - în cazul în care nu există spațiu suficient pe parcelă pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori deținerea (prin concesiune/închiriere/cumpărare) locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit;
 - numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HG nr. 525/1996 și a indicelui de motorizare:
 - activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
 - activități desfășurate pe o suprafață de 100-1000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
 - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000 mp, un loc de parcare la 100 mp.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor nu va depăși 12,0 metri cu excepția construcțiilor și a instalațiilor ce fac obiectul unor proiecte de specialitate aprobate conform normativelor și legislației în vigoare;
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei de servicii comerciale nu va depăși distanța între aliniamente (distanța dintre limitele domeniului public – al străzii – și domeniul privat);
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural similar cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice.



ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice edilitare;
- îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
- se admit soluții individuale de producere a energiei electrice din resurse regenerabile (energie solară, eoliană, geotermală, etc.), cu condiția utilizării exclusive în regim local.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40%, formând o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință ;
- se va asigura un procent de spații verzi de minim 20% din parcelă.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor și vor fi astfel :
 - Împrejmuirile spre aliniament vor avea un soclu opac și partea de deasupra acestuia transparentă, realizată din lemn sau profile metalice, asociate cu gard viu sau plantații decorative și vor avea înălțimea maximă de 2,0 m.
 - Împrejmuirile laterale sau posterioare vor fi opace, cu H = cca. 2 m.

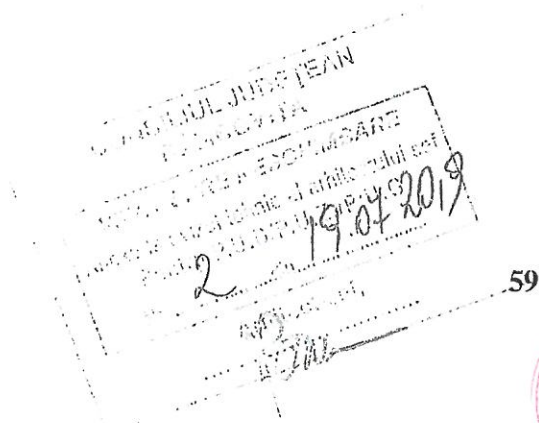
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim : 60%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- CUT maxim (mp.ADC / mp. teren) = 1,80



59



CONFORM CU
ORIGINALUL

ZONA A : ZONA PENTRU UNITĂȚI AGROZOOtehNICE GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona de unități agricole cuprinde construcții aferente activităților agricole (complexe zootehnice, ferme de animale, saivane, padocuri, ferme vegetale, sere, etc.)

Zona funcțională A este delimitată prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.
- relația cu vecinătatea.

Pentru această zonă funcțională sunt admise și utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități.

Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice, listate în conformitate cu prevederile alin. (2) al art. 12 din R.G.U. (stabilite prin ordin comun al miniștrilor industriei, agriculturii și alimentației, apelor, pădurilor și protecției mediului, sănătății, transporturilor, apărării naționale și de interne) se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu. Riscul tehnologic este determinat de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren sau de poluarea aerului, apei sau solului.

Pentru activitățile agrozootehnice care pot polua factori de mediu sau pot produce zgomot și vibrații se instituie zone de protecție sanitară (procese industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare).

În cazul obiectivelor existente, se va urmări diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecție, fâșii dens plantate cu lățimi variabile, în funcție de terenurile libere existente.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare ale diferitelor tipuri de întreprinderi existente;

- activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante;

- activități industriale productive de diferite profiluri agro-industriale, având în general mărimi mijlocii.

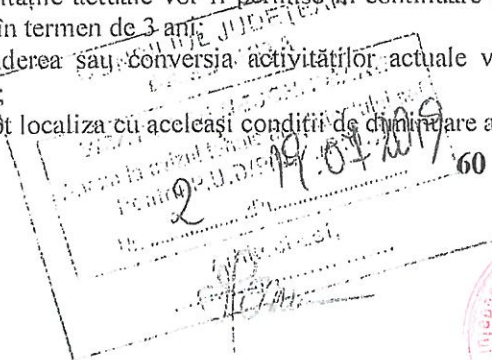
- unități zootehnice;
- unități de depozitare;
- accese pietonale și carosabile;
- perdele de protecție;
- rețele tehnico-edilitare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 3 ani;

- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;

- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:



CONFORM CU
ORIGINALUL

RLU - COMUNA ODOBEȘTI

- a) producție manufacturieră;
- b) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- c) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi;
 - în cazul conversiei funcționale se impune identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA (coeficientul maxim admis);
- se interzice amplasarea locuințelor.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 500 mp. și un front minim la stradă de 20,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive;

- dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).

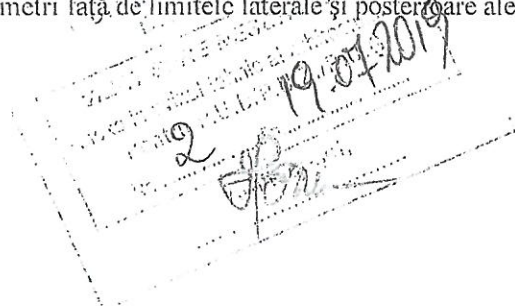
ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare vor fi obligatoriu mai mari de 6,00 metri.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se va face cu următoarele condiționări:

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic), dar doar cu acordul notarial al vecinului;
- în cazul în care există o construcție pe limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza de regula, cuplată cu cea existentă, amplasarea oricărei construcții fără deschideri (goluri) la o distanță mai mică de 0,90m față de limitele laterale se face cu acordul notarial al vecinului, indiferent dacă pe parcela alăturată există sau nu construcții. În cazul înstrăinării unuia dintre imobile, în actul de înstrăinare se va stipula această sarcină;
- în cazul alipirii a două clădiri se va obține acordul notarial al părților privind cheltuielile ocazionate de alipire pe actul de înstrăinare;
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.



CONFORM CU ORIGINALUL

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri (dacă nu este o anexă, în care caz se va putea alipi la cea existentă);
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se va face cu următoarele condiționări:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.
- numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și a indicelui de motorizare:
 - activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
 - activități desfășurate pe o suprafață de 100-1000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
 - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000 mp, un loc de parcare la 100 mp.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă la cornișă a clădirilor va fi P+2 (10 metri);
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

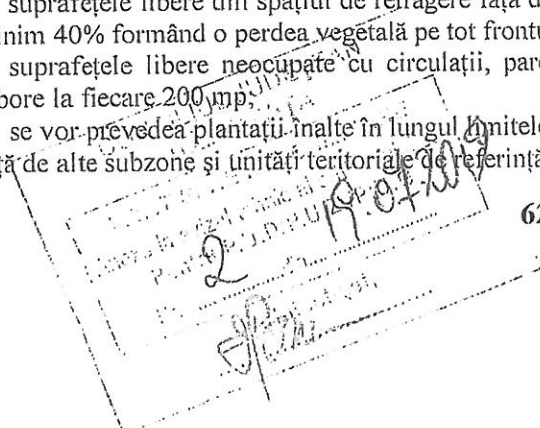
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare (dacă este cazul) și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.



62



CONFORM CU ORIGINALUL

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 1.80 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

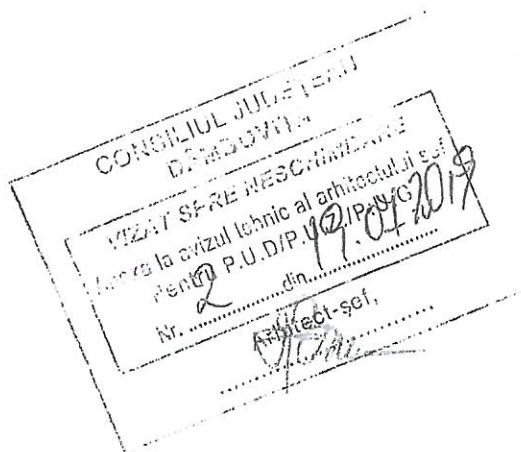
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim : 40%.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim (mp.ADC / mp. teren) = 1,2 .



CONFORM CU
ORIGINALUL

ZONA SP - ZONA SPAȚIILOR VERZI

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate cu acces limitat. Spațiile verzi din cuprinsul comunei prezintă o serie de particularități și diferențieri în funcție de:

I. situarea în comună

- spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate situate în centrele localităților;
- spații verzi situate la periferia localității.

II. dimensiuni

- spații verzi de tip grădină sau parc cu suprafețe mai mari de 1 ha;
- spații verzi de tip scuar sau terenuri sportive cu suprafețe sub 1 ha;
- spații verzi de tip fâșie plantată de însoțire cu suprafață variabilă de la caz la caz – asigurând, prin plantare mai consistentă și amenajări ambientale locale, legăturile necesare între diferite elemente naturale, pentru ecologizarea și ameliorarea cadrului de viață.

III. profilul funcțional

- spații verzi de agrement, promenadă, însoțire trasee pietonale;
- parcuri de distracții specializate, poli de agrement;
- terenuri sport;
- perdele de protecție.

IV. accesibilitatea

- spații verzi publice cu acces nelimitat;
- spații verzi cu acces limitat (contra cost);
- spații verzi în incinte private.

Se permite amplasarea construcțiilor cu caracter provizoriu - corpuri și panouri de afisaj/reclamă în spațiul public exterior numai pe baza unei autorizații de construire în baza Legii nr. 50/1991.

Pentru a face posibile diferențieri specifice prin regulament, pentru spații plantate existente și propuse pe raza localității, au fost evidențiate următoarele subzone:

SP1 – Subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat – parcuri, grădini, scuaruri, plantații de aliniament

SP2 – Subzona amenajări sportive

SP3 – Subzona plantații de protecție față de cursuri de apă

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

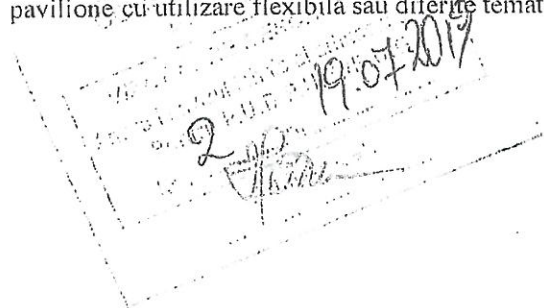
ARTICOLUL I - UTILIZĂRI ADMISE

SP1, SP2:

- spații plantate;
- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă;
- complexe sportive;
- stadioane;
- săli de antrenament pentru diferite sporturi;
- săli de competiții sportive (specializate sau polivalente);
- mobilier urban;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.

SP1

- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate, oglinzilor de apă și accesul la activitățile permise;
- parcuri;
- amenajări pentru joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau diferite tematici);



CONFORM CU ORIGINALUL

RLU - COMUNA ODOBEȘTI

-alimentație publică și comerț.

SP3

- spații plantate (minim 2 rânduri de arbori).

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

SP1, SP2, SP3:

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile OUG nr.195/2005 a protecției mediului și cu normele de protecție stabilite pe plan local;
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații;
- în zona de protecție a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri în condițiile specificate de lege (toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării stricte a prescripțiilor conținute în avize);
- pentru parcelele care sunt în zonele de protecție a siturilor arheologice, sunt admise, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic și descărcarea sa de sarcină arheologică, numai activități agricole care afectează solul pe o adâncime de maxim 30 cm; de asemenea, este admisă amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

SP1, SP2, SP3:

- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

SP2, SP3

- traversari de circulații carosabile.

SP3

- nu se admit construcții, cu excepția celor admise prin Legea apelor..

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

SP1, SP2, SP3

- orice tip de parcelă cu o suprafață mai mare de 100 mp, care permite amenajarea ca spațiu verde și plantarea sa, pe baza unui studiu peisagistic.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

SP1, SP2, SP3

- Clădirile se vor retrage la min. 10 m față de aliniament.

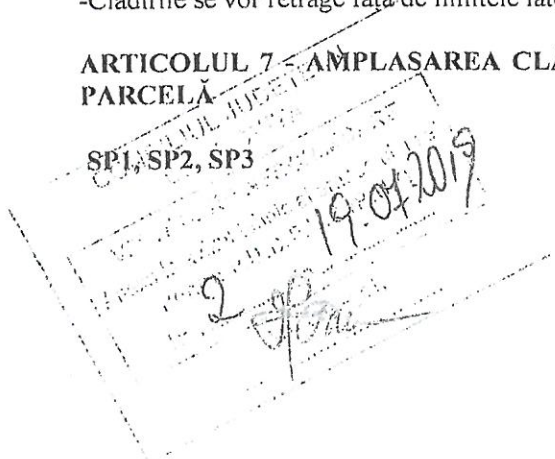
ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

SP1, SP2, SP3

- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu cel puțin 5 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

SP1, SP2, SP3



CONFORM CU
ORIGINALUL

RLU - COMUNA ODOBEȘTI

-Clădirile se vor amplasa una față de altele la o distanță egală cu jumătatea celei mai înalte clădiri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

SP1, SP2, SP3

- Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreținerii amenajărilor și construcțiilor, sau în situații de urgență. Parcajele publice vor fi realizate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.

SP1, SP2 :

- se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

SP1, SP2, SP3

- Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor admise la Secțiunea 2, fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din RGU aprobat prin HG nr. 525/1996. În situațiile în care se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

- Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

- număr minim de locuri de parcare:

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Construcții și amenajări sportive	1 loc parcare/ 5- 20 locuri 1 loc parcare/ 3- persoane se adaugă minim 1-3 locuri parcare autocare
Construcții de turism și agrement	- pentru construcții agrement, 1 loc parcare/ 10-30 persoane - pentru cluburi 1 loc parcare/ 3-10 membrii club - pentru construcții turism 1-4 locuri parcare/ 10 locuri cazare - pentru moteluri 4-10 locuri parcare/ 20 locuri cazare

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

SP1, SP2

- cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 10 m la cornișă.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

SP1, SP2, SP3

- se impune adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate existente.

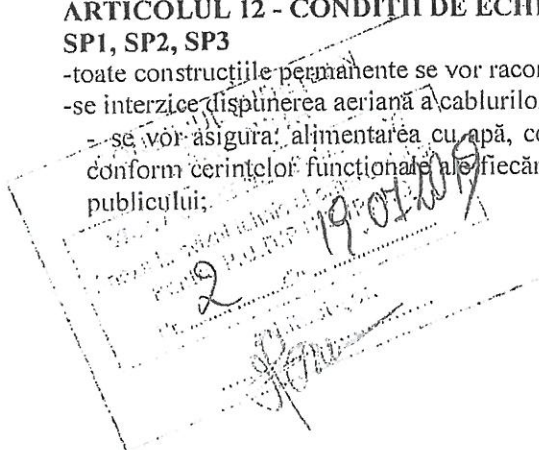
ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

SP1, SP2, SP3

-toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice.

-se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc).

- se vor asigura alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului;



CONFORM CU ORIGINALUL

RLU - COMUNA ODOBEȘTI

- se va asigura extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

SP1:

- se va asigura extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

SP1, SP2, SP3

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- se va asigura, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere din fonduri publice, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice;
- procentul minim de spații verzi în interiorul parcelei va fi stabilit după cum urmează:

Funcțiune	% minim spațiu verde din supraf. teren
Construcții și amenajări sportive	30%
Construcții de turism și agrement	30%

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

SP1:

- conform studiului peisagistic;
- scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite, dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului vegetal pe trotuare.

SP2

- se vor utiliza împrejurimi transparente de 1,80 m înaltime, din care un soclu opac de 0,4-0,6 m, dublate de gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

SP1 - P.O.T. maxim -10%;

SP2 - P.O.T. maxim -25%;

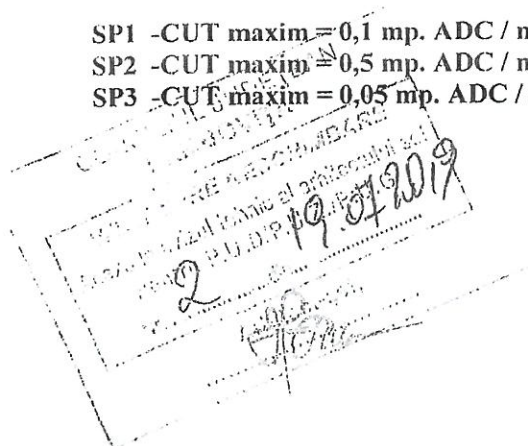
SP3 - P.O.T. maxim -5%;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

SP1 -CUT maxim = 0,1 mp. ADC / mp. teren;

SP2 -CUT maxim = 0,5 mp. ADC / mp. teren;

SP3 -CUT maxim = 0,05 mp. ADC / mp. teren.



67



CONFORM CU
ORIGINALUL

ZONA C – ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

- Autorizarea construcțiilor din zona drumurilor publice județene de pe teritoriul comunei Odobești se face cu avizul Consiliului Județean Dâmbovița. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice județene specializate, fiind necesară respectarea prevederilor O.G. nr.43/1997 precum și Ordinului MT nr. 1835/2017.
- Se vor determina suprafețele necesare pentru o buna desfășurare a circulației publice, prin documentații de specialitate (și tehnico-economice) și după întocmirea acestora se va declanșa ulterior procedura de expropriere pentru cauza de utilitate publică conform Legii nr. 33/1994.
- Se vor respecta profilele stradale prevăzute în PUG.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

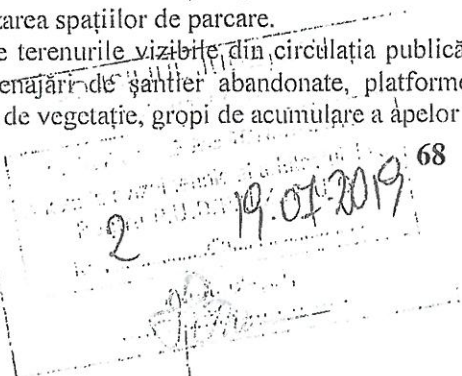
- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente
- unități ale întreprinderilor de transporturi, garaje
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun
- refugii și treceri de pietoni
- rețele tehnico-edilitare
- spații verzi amenajate
- parcaje pentru salariați și pentru călători
- lucrări de terasamente

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- incintele unităților de transport și garajele publice vor obține avizul de mediu și se vor încadra în normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscului de incendiu și explozie;
- garajele și parcajele publice vor fi plantate și înconjurată de gard viu de minim 1,20 m înălțime;
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
 - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigări, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
 - să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
 - drumuri naționale - 22 m;
 - drumuri județene - 20 m;
 - drumuri comunale - 18 m;
 - elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare (Ordinul comun M.L.P., M.L., M.Ap.N.,S.R.I. nr 4/M30/3.422/4.421/1995 pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor).

ARTICOLUL 3 -- UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
 - modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea spațiilor de parcare.
- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră: depozitari de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșcuri etc.;



CONFORM CU
ORIGINALUL

RLU - COMUNA ODOBEȘTI

- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra buneii desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- panouri independente de reclamă publicitară;
- se interzice comercializarea en-detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi.

Se interzice:

- cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
- amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minimum 10 m.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile se vor retrage la distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea lor, dar nu mai puțin de 5.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5,00 metri (dacă nu este o anexă, în care caz se va putea alipi la cea existentă).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau prin servitute, având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
 - se vor asigura trasee de minim 5.00 m pentru transporturi agabaritice și grele.
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Vor fi asigurate câte 1 loc de parcare la 150 mp suprafață incintă.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISĂ

- Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate

Stampa: COMUNA ODOBEȘTI, Județul Dâmbovița, P.11.D.P. 2, 19.04.2017



CONFORM CU ORIGINALUL

RLU - COMUNA ODOBEȘTI

depăși niciuna dintre următoarele configurații: S+P+2+M, S+P+2+R (semnificațiile prescurtărilor: S-subsol, P-parter, M-mansardă, R-nivel retras).

- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt nu va depăși 15 m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural cu aceeași grijă ca fațada principală.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- se va asigura un procent de minim 10% spațiu verde din suprafața drumului.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 1.80 metri din care un soclu de 0.60 m, și vor fi dublate cu un gard viu.

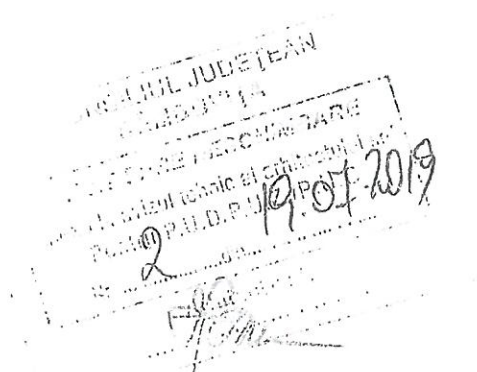
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim 5%.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,2.



70



CONFORM CU ORIGINALUL

GC - ZONA GOSPODĂRIRE COMUNALĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona GC reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunei și asigură servirea populației cu transport în comun, piețe comerciale, echipare edilitară, cimitire și salubritate.

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțele impuse de către acestea vecinătăților prezentate în Anexa la prezentul regulament.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor, rețelelor, stația de epurare, stații de pompare, etc.) se face pe baza prevederilor Legii nr. 50 /1991 cu modificările și completările ulterioare.

Colectarea și îndepărtarea rezidurilor și protecția sanitară a solului se va executa în conformitate cu Ordinul MS nr. 119/2014, de o întreprindere de specialitate, contractată de Consiliul Local Odobesti.

Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei GC trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară, în funcție de caz.

La amplasarea și organizarea sistemului de salubritate se va urmări:

- asigurarea gospodăriilor individuale cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere (puble);
- amplasarea punctelor de colectare a gunoiului, astfel încât funcțiunea, compoziția și aspectul arhitectural-urbanistic al zonei să nu fie afectat;
- organizarea corespunzătoare a colectării și depozitării gunoiului stradal;
- organizarea valorificării rezidurilor organice și anorganice ce pot fi reutilizate;
- interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoaielor, mai ales pe zonele verzi, zonele protejate, rezidențiale, de-a lungul apelor, în păduri, etc.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

GC1 - subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală;

GC2 - subzona cimitirelor.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE:

GC1: - construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală

- birouri autonome;

- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, transportul public, piețe, salubritate, întreținerea spațiilor plantate (tratate în R.L.U. la capitolul V – Spații verzi);

GC2- cimitire și clădiri anexă:

- cimitire;

- circulații carosabile;

- parcaje;

- circulații pietonale;

- plantații;

- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitar.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

GC1: - se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;

GC2: - se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție sanitară de 50 metri. În cazul introducerii sistemului de alimentare cu apă curentă, zona de interdicție se anulează;

- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7,5 și 10,0 mp teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației.



CONFORM CU
ORIGINALUL

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- G1:** - pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;
- G2:** - se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau din aria perimetrală.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

GC1:

- pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 300 mp. și un front la stradă de minim 12 metri.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

GC1:

- clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 5 metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă;
- în cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10 metri.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

GC1:

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5 metri;
- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;
- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza de regulă cuplată cu cea existentă,
- în cazul alipirii a două clădiri se va obține acordul notarial al părților privind cheltuielile ocazionate de alipire pe timpul realizării construcției cât și pe timpul exploatării.
- în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele sanitare.
- GC2:**- vor fi respectate prevederile Ordinului MS nr.119/2014, asigurându-se între morminte și gard o distanță de min. 3 m care va fi plantată.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

GC1, GC2:

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 metri;
- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

GC1, GC2:

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



CONFORM CU
ORIGINALUL

RLU - COMUNA ODOBEȘTI

- se va asigura un acces carosabil astfel încât să permită accesul autovehiculelor autoutilitare și a utilajelor de construcții, terasare, compactare în orice zonă din rampă.

GC2:

- se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în ponderea de circa 15% din suprafața totală a cimitirului.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

GC1, GC2:

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcajele salariaților și vizitatorilor.
- Vor fi asigurate un număr minim de 20 de locuri de parcare pentru vizitatori.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

GC1:

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală se prevede o înălțime maximă de P+1 niveluri.

GC2: - maxim 1 nivel – P.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

GC1:

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

GC2:

- se va ține seama de caracterul funcțiunii și nu vor fi folosite culori stridente.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

GC1:

- toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare (dacă va fi cazul) și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

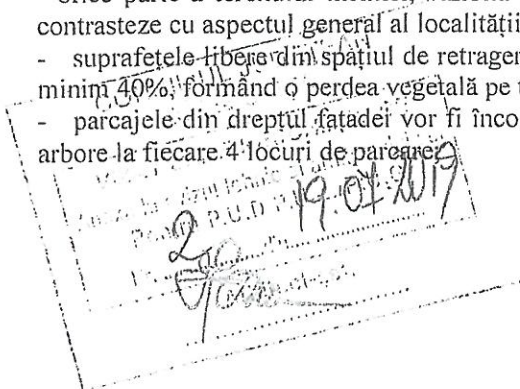
GC2:

- se vor asigura puncte de apă; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

G1:

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu contrasteze cu aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40%, formând o perdea vegetală pe tot conturul incintei;
- parcajele din dreptul fațadelor vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.



73



RLU - COMUNA ODOBEȘTI

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

GC2:

- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală a cimitirului.
- cu excepția mormintelor și aleilor de acces, spațiul liber din incinta cimitirelor se considera ca fiind spațiu verde. Procentul minim al spațiilor verzi din cimitire este de 30%.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

GC1:

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 1.80 m din care un soclu de 0.60 m. În fața gardului va fi amenajat un spațiu verde de 1,00 m, până la trotuarul aferent străzii. În cazul necesității unei tratări peisagistice mai ample a zonei, se va asigura, în baza unui studiu peisagistic, realizarea spre interiorul curții, până la minimum 2.50 m distanță față de împrejmuire, a unei zone plantate cu arbori și arbuști;
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de intrarea lor în incintă.

GC2:

- împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 1,80 m;
- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

GC1: - POT maxim = 50%

GC2: - POT maxim = 10%

- suprafața totală pentru un loc de veci va fi de 7.5 - 10 mp, din care 15 % circulații carosabile și pietonale, 5 % plantații și 1 % construcții.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

GC1: - CUT maxim = 1 mp ADC / mp teren

GC2: - CUT maxim = 0,1 mp ADC / mp teren

Comuna Odobești
Primăria
Strada ...
19.07.2019
[Signature]



CONFORM CU ORIGINALUL

ZONA TH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

TH - Subzona terenuri aflate permanent sub ape - apă curgătoare.

Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar cu apă, care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal a apelor la niveluri obișnuite.

Albia majoră este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

NR. CRT	REȚEAUA HIDROGRAFICĂ- COMUNA ODOBEȘTI	
1	Râul Argeș	- 9,67 km
2	Râul Sabar (Răstoaca)	-7,20 km
3	Pârâul Șuța	-7,50 km

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

TH

-- nu există utilizări admise fără condiționări.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

TH - lucrări de poduri și modernizări de poduri conform studiilor de specialitate;

- lucrări de gospodărire a apelor, de prevenire și combatere a acțiunii distructive a apelor, apărări de maluri, stabilizări de teren conform studiilor de specialitate.

TH- amenajări de agrement- ulterior exploatațiilor de agregate minerale-Zidurile, adiacente TH .

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

TH - orice construcție în zonele de protecție de-a lungul cursurilor și acumulărilor de apă conform Legii apelor nr. 107/1996, anexa 2

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

TH - Condițiile specifice acestei zone vor fi stabilite prin certificatul de urbanism, pentru fiecare lucrare, în condițiile legii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

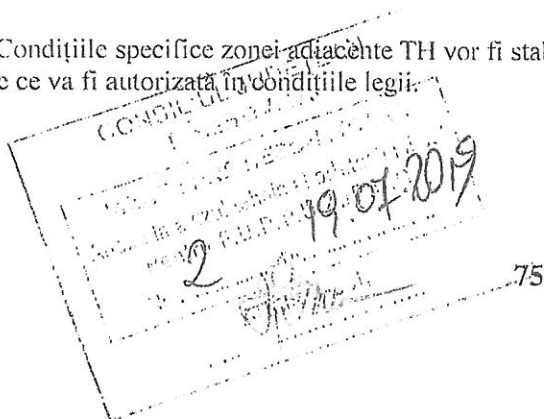
ARTICOLUL 4 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

TH: - POT maxim = 50%

ARTICOLUL 5 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

TH CUT maxim = 0,5.

TH - Condițiile specifice zonei adiacente TH vor fi stabilite prin certificatul de urbanism, pentru fiecare lucrare ce va fi autorizată în condițiile legii.



CONFORM CU ORIGINALUL

V. PREVEDERI R.L.U. PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN
EXTRAVILAN

T- ZONE CUPRINSE ÎN EXTRAVILAN

Pentru asigurarea funcționării actuale și pentru protejarea posibilităților de dezvoltare viitoare a comunei în corelare cu comunele limitrofe:

TA – Terenuri agricole

TF – Terenuri forestiere

TH – Terenuri aflate permanent sub ape

TC – Terenuri ocupate de căi de comunicație

TPE - Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră, inclusiv zonele de protecție ale acestora

Se permite amplasarea construcțiilor cu caracter provizoriu - corpuri și panouri de afisaj/reclame în spațiul public exterior numai pe baza unei autorizații de construire eliberate în baza Legii nr. 50/1991.

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Terenurile exterioare intravilanului, au următorul caracter:

TA - Zone rezervate pentru activități agricole.

Terenurile agricole din extravilan - TERITORIUL ADMINISTRATIV al COMUNEI și se supune prevederilor art. 4. l. din prezentul RLU.

Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, comasarea suprafețelor de teren afectate de construcții, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe baza de studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

Conform prevederilor Legii nr.18/1991 :

-distrugerea, degradarea lucrărilor de îmbunătățiri funciare , ori împiedicarea luării măsurilor de conservare a unor astfel de bunuri, precum și înlăturarea acestor măsuri, constituie infracțiuni de distrugere și se pedepsesc potrivit prevederilor Codului penal, iar conform Legii 138/2004 republicată, contravențiile la normele privind exploatarea, întreținerea, reparațiile și protecția amenajărilor de îmbunătățiri funciare se sancționează cu amendă dacă nu sunt săvârșite în astfel de condiții, încât, potrivit legii penale, să constituie infracțiuni.

TF –Terenuri forestiere

Pădurile și terenurile forestiere sunt reglementate de Codul silvic.

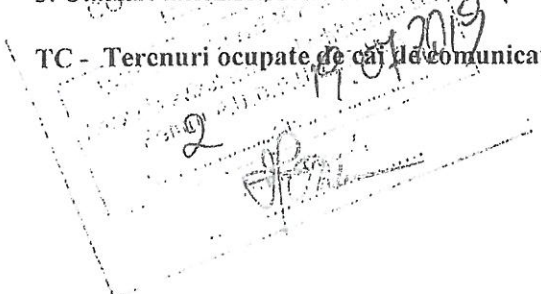
TH – Terenuri aflate permanent sub ape

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă.

Fac excepție următoarele lucrări:

1. Captări de apă
2. Lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive a apelor.
3. Lucrări specifice pentru pescăria existentă.
4. Utilizări permise cu condiții: Lucrări de poduri, lucrări necesare drumurilor de traversare a cursurilor de apă, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor, având avizul Consiliului Local și al autorităților competente în gospodăria apelor.
5. Utilizări interzise: Orice fel de construcție în zonele de protecție severă a captărilor de apă.

TC - Terenuri ocupate de căi de comunicație



CONFORM CU
ORIGINALUL

RLU - COMUNA ODOBEȘTI

Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice se vor respecta conform cap. IV.10 al R.L.U. Amplasarea construcțiilor în vecinătatea culoarelor de siguranță stabilite conform legii. Se vor respecta art. 21 din RGU, și avizul conform al Ministerului Transporturilor.

Utilizări permise:

1. Căi de comunicație rutieră
2. Lucrări pentru protecția împotriva poluării
3. Spații verzi
4. Orice construcție sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac pe baza planurilor urbanistice și de amenajarea teritoriului cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

Utilizări admise cu condiții:

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor ecologice de construcții și exploatare. Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice. Autorizația de construire pentru orice construcție sau amenajare permisă în zonele de protecție ale căilor rutiere existente și propuse se va acorda cu condiția obținerii prealabile a avizelor structurilor de specialitate.

Utilizări interzise:

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

TPE -Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră, inclusiv zonele de protecție ale acestora

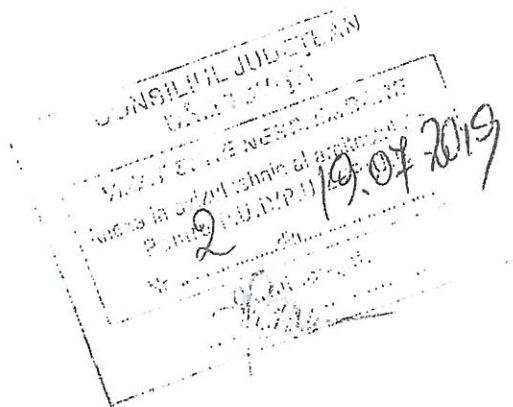
Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră conținând culoarele și zonele de protecție față de marile linii de transport electrice, apă, petrol etc.

Amplasarea platformei de transfer a deșeurilor menajere în extravilan se face în baza unei documentații de urbanism aprobată și a unor studii de specialitate pentru determinarea amplasamentului favorabil în acord cu HG nr.162/2002. Zona de protecție sanitară este de 1.000m.

Zonele de protecție sanitară cu regim sever al captărilor de apă se delimitează pe baza avizului organelor de specialitate conform H.G. nr. 930/2005 pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică .

În zona de siguranță și protecție a drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente.



UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ -UTR- COMUNA ODOBEȘTI

UTR	ZONE FUNCȚIONALE	MODALITATI DE INTERVENTIE	INDICATORI	
UTR 1	M1	CU+DTAC pentru reparații, mansardări, anexe gospodărești, echipare edilitară, locuințe noi.	POT: 50; CUT: 1,5	P+2
	IS		POT: 50; CUT: 1,5	P+2

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ				
UTR	ZONE FUNCȚIONALE	MODALITĂȚI DE INTERVENȚIE	INDICATORI	
UTR 2	L1zp	CU+DTAC	POT: 40%; CUT: 0,8	P+1

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ				
UTR	ZONE FUNCȚIONALE	MODALITĂȚI DE INTERVENȚIE	INDICATORI	
UTR 3	L1	CU+DTAC	POT: 35%; CUT: 1,05	P+2
	GC2		POT: 10%; CUT: 0,10	P

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ				
UTR	ZONE FUNCȚIONALE	MODALITĂȚI DE INTERVENȚIE	INDICATORI	
UTR 4	IS	CU+DTAC	POT: 50; CUT: 1,5	P+2
	ID		POT: 60%; CUT: 1.80	tehnologic
	M2		POT: 60%; CUT: 1.80	P+2
	SP2		POT: 25%; CUT: 0,50	-
	SP1		POT: 10%; CUT: 0,10	-
	L1		POT: 35%; CUT: 1,05	P+2
UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ				
UTR	ZONE FUNCȚIONALE	MODALITĂȚI DE INTERVENȚIE	INDICATORI	
UTR 5	IS	CU+DTAC	POT: 50; CUT: 1,5	P+2
	SP1		POT: 10%; CUT: 0,10	-
	GC1		POT: 50%; CUT:	P+1



CONFORM CU ORIGINALUL

		1.00	
	ID	POT: 60%; CUT: 1.80	tehnologic
	L1	POT: 35%; CUT: 1.05	P+2

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ			
UTR	ZONE FUNCȚIONALE	MODALITĂȚI DE INTERVENȚIE	INDICATORI
UTR 6	A	CU+DTAC	POT: 40%; CUT: 1,20 P+2
	M2		POT: 60%; CUT: 1.80 P+2
	M3		POT: 60%; CUT: 1.80 P+2
	ID		POT: 60%; CUT: 1.80 tehnologic

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ			
UTR	ZONE FUNCȚIONALE	MODALITĂȚI DE INTERVENȚIE	INDICATORI
UTR 7	L1	CU+DTAC	POT:35%; CUT:1,05 P+2

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ			
UTR	ZONE FUNCȚIONALE	MODALITĂȚI DE INTERVENȚIE	INDICATORI
UTR 8	M3	CU+DTAC	POT: 60%; CUT: 1.80 P+2
	L1		POT: 35%; CUT: 1,05 P+2

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ			
UTR	ZONE FUNCȚIONALE	MODALITĂȚI DE INTERVENȚIE	INDICATORI
UTR 9	L1zp	CU+DTAC	POT: 40%; CUT: 0,8 P+1

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ			
UTR	ZONE FUNCȚIONALE	MODALITĂȚI DE INTERVENȚIE	INDICATORI
UTR 10	SP1	CU+DTAC	POT: 10%; CUT: 0,10 -



CONFORM CU ORIGINALUL

RLU - COMUNA ODOBEȘTI

	IS		POT: 50; CUT: 1,5	P+2
	M1		POT: 50; CUT: 1,5	P+2
	ID		POT: 60%; CUT: 1.80	tehnologic
	L1		POT: 35%; CUT: 1,05	P+2

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ				
UTR	ZONE FUNCȚIONALE	MODALITĂȚI DE INTERVENȚIE	INDICATORI	
UTR 11	IS	CU+DTAC	POT: 50; CUT: 1,5	P+2
	GC2		POT: 10%; CUT: 0,10	P
	L1pm		POT: 40%; CUT: 0,8	P+1

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ				
UTR	ZONE FUNCȚIONALE	MODALITĂȚI DE INTERVENȚIE	INDICATORI	
UTR 12	GC1	CU+DTAC	POT: 50%; CUT: 1.00	P+1

UTR	ZONE FUNCȚIONALE	MODALITĂȚI DE INTERVENȚIE	INDICATORI	
UTR 13	IS	CU+DTAC	POT: 50; CUT: 1,5	P+2
	L1		POT: 35%; CUT: 1,05	P+2

UTR	ZONE FUNCȚIONALE	MODALITĂȚI DE INTERVENȚIE	INDICATORI	
UTR 14	IS	CU+DTAC	POT: 50; CUT: 1,5	P+2
	L1		POT: 35%; CUT: 1,05	P+2

UTR	ZONE FUNCȚIONALE	MODALITĂȚI DE INTERVENȚIE	INDICATORI	
UTR 15	ID	CU+DTAC	POT: 60%; CUT: 1.80	tehnologic
	L1		POT: 35%; CUT: 1,05	P+2

UTR	ZONE FUNCȚIONALE	MODALITĂȚI DE INTERVENȚIE	INDICATORI	
	L1zp		POT: 40%; CUT: 0,8	P+1
UTR	L1	CU+DTAC	POT: 35%; CUT:	P+2



CONFORM CU ORIGINALUL

16		1,05
----	--	------

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ				
UTR	ZONE FUNCȚIONALE	MODALITĂȚI DE INTERVENȚIE	INDICATORI	
UTR 17	M3	CU+DTAC	POT: 60%; CUT: 1.80	P+2
	IS		POT: 50; CUT: 1,5	P+2
	A		POT: 40%; CUT: 1,20	P+2
	SP1		POT: 10%; CUT: 0,10	-
	M1		POT: 50; CUT: 1,5	P+2
	ID		POT: 60%; CUT: 1.80	tehnologic
	L1		POT: 35%; CUT: 1,05	P+2
	L1zp		POT: 40%; CUT: 0,8	P+1

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ				
UTR	ZONE FUNCȚIONALE	MODALITĂȚI DE INTERVENȚIE	INDICATORI	
UTR 18	IS	CU+DTAC	POT: 50; CUT: 1,5	P+2
	G2		POT: 10%; CUT: 0,10	P
	L1pm		POT: 40%; CUT: 0,8	P+1

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ				
UTR	ZONE FUNCȚIONALE	MODALITĂȚI DE INTERVENȚIE	INDICATORI	
UTR 19	SP1	CU+DTAC	POT: 10%; CUT: 0,10	-
	M1		POT: 50; CUT: 1,5	P+2
	IS		POT: 50; CUT: 1,5	P+2
	GC1		POT: 50%; CUT: 1.00	P+1
	SP2		POT: 25%; CUT: 0,50	-
	L1		POT: 35%; CUT: 1,05	P+2

UTR	ZONE FUNCȚIONALE	MODALITĂȚI DE INTERVENȚIE	INDICATORI
UTR	IS	CU+DTAC	POT: 50; CUT: 1,5 P+2



CONFORM CU ORIGINALUL

RLU - COMUNA ODOBEȘTI

20	SP2	POT: 25%; CUT: 0,50	-
	L1zp	POT: 40%; CUT: 0,8	P+1

UTR	ZONE FUNCȚIONALE	MODALITĂȚI DE INTERVENȚIE	INDICATORI	
UTR 21	L1	CU+DTAC	POT: 35%; CUT: 1,05	P+2
	M3		POT: 60%; CUT: 1.80	P+2
	SP1		POT: 10%; CUT: 0,10	-
	GC2		POT: 10%; CUT: 0,10	P

UTR	ZONE FUNCȚIONALE	MODALITĂȚI DE INTERVENȚIE	INDICATORI	
UTR 22	A	CU+DTAC	POT: 40%; CUT: 1,20	P+2
	L1		POT:35%; CUT:1,05	P+2

UTR	ZONE FUNCȚIONALE	MODALITĂȚI DE INTERVENȚIE	INDICATORI	
UTR 23	ID	CU+DTAC	POT:60%;CUT:1,80 tehnologic	

UTR	ZONE FUNCȚIONALE	MODALITĂȚI DE INTERVENȚIE	INDICATORI	
UTR 24	ID	CU+DTAC	POT:60%;CUT:1,80 tehnologic	



CONFORM CU
ORIGINALUL

**ANEXA 1- CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI
SERVITUTILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚILOR**

REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la funcțiile, construcțiile și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarea lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare.

Din prescripțiile acestui STAS menționăm:

- conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- conductele de apă se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la minim 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.

- Decretul nr. 1059/1967 emis de Ministerul Sănătății impune asigurarea zonei de protecție sanitară (10 m) pentru surse de apă și puțuri de medie adâncime.

- Din prescripțiile "Normelor de igienă privind mediul de viață al populației" aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 menționăm că stațiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanță minimă de 300 m de zona de locuit.

REȚELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta o distanță de protecție minimă față de orice element de construcție, măsurată din axul cablului de:

- 7 m (min) - 20 m (max) pentru LEA 400 kV;
- 6 m (min) - 16 m (max) pentru LEA 220 kV;
- 5 m (min) - 10 m (max) pentru LEA 110 kV.

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectul de specialitate SC Electrica SA.

Rețelele electrice existente și propuse în localitățile studiate respectă normele SC Electrica SA precum și cele din domeniile conexe.

În principal se face referință la:

- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 2 kV;

- PE 104/93 - Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 kV;

- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune;

- PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelilor de cabluri electrice;

- PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu linii de telecomunicații;

- ILi - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA m.t. și LEA j.f. față de alte linii, instalații și obiective;

- STAS 8591/1 - 91 - Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpături;

- ID 17 - 86 - Ministerul Chimiei și Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, execuția, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie;

- PE 122 - 82 - Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kV cu sistemele de îmbunătățiri funciare;

- PE 123 - 78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea și repararea liniilor electrice care trec prin păduri și terenuri agricole.

REȚELELE DE GAZE NATURALE

În conformitate cu "Normativul Departamental nr. 3915 - 94 privind proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport de gaze naturale" intrat în vigoare la 01.01.1996, distanțele dintre conductele magistrale de gaze naturale și diversele obiective sunt următoarele:



CONFORM CU
ORIGINALUL

RLU - COMUNA ODOBEȘTI

- depozite carburanți și stații PECO	60 m
- instalații electrice de tip exterior cu tensiune nominală de 110 kV sau mai mare, inclusiv stațiile	55 m
- instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 kV, posturi de transformare	50 m
- centre populate și locuințe individuale	65 m
- paralelism cu linii CF, cartament normal	80 m
paralelism cu drumuri:	
• naționale	52 m
• județene	50 m
• comunale	48 m

În ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul 16 - 86 și STAS 8591/91, din care se anexează un extras.

Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare măsurare (cu debit până la 60.000 mc/h și presiunea la intrare peste 6 bar):

- la clădirile civile cu grad I - II de rezistență la foc 12 m;
- la clădirile civile cu grad III - IV de rezistență la foc 15 m;
- față de marginea drumului carosabile 8 m.

În cazul amplasării unor construcții în zona conductelor de gaze se vor cere avize de la TRANSGAZ - secția de exploatarea conductelor magistrale de gaze naturale.

Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații, construcții sau obstacole subterane - normativ 16 - 86 și STAS 8591/1-91

Instalația, construcția sau obstacole subterane	Distanța minimă/m	
	Presiune redusă	Presiune medie
Clădiri cu subsol sau terenuri propuse pentru construcții	3,0	3,0
Clădiri fără subsoluri	1,5	2,0
Canale pentru rețelele termice, canale pentru instalații telefonice	1,5	2,0
Conducte canalizare	1,0	1,5
Conducta de apă, cabluri de forță, telefonice și căminele acestor instalații	0,6	0,6
Cămine pentru rețele termice, canalizare, telefonice	1,0	1,0
Copaci	1,5	1,5
Stâlpi	0,5	0,5
Linii de cale ferată -	5,5	5,5

TRANSPORTURI RUTIERE

- să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la marginea exterioară a zonei de siguranță în funcție de categoria acestuia:

- autostrăzi - 50 m.;
- drumuri naționale - 22 m.;
- drumuri județene - 20 m.;
- drumuri comunale - 18 m.;



CONFORM CU ORIGINALUL

PROTEJAREA MONUMENTELOR ISTORICE

conform Legii nr. 422/2001

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.

Instituirea zonei de protecție s-a realizat prin studiu istoric delimitată pe planșa de Reglementari urbanistice – zonificare .

În zonele de protecție ale monumentelor istorice, instituite conform Legii nr. 422/2001, pentru avizarea intervențiilor (amplasarea, configurarea volumetriei, aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări, pentru demolări de construcții parazitare) sunt necesare avize în plus de la institutiile abilitate din teritoriu.

ZONE DE PROTECTIE SANITARA

cf. Ordin al Ministerului Sănătății nr. 119/2014

1. Ferme de cabaline, între 6-20 capete: 50 m
2. Ferme de cabaline, peste 20 capete: 100 m
3. Ferme și crescătorii de taurine, între 6-50 capete: 50 m
4. Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 capete: 100 m
5. Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 capete: 200 m
6. Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete: 500 m
7. Ferme de păsări, între 51-100 de capete: 50 m
8. Ferme de păsări, între 101-5.000 de capete: 500 m
9. Ferme și crescătorii de păsări cu peste 5.000 de capete și complexuri avicole industriale: 1.000 m
10. Ferme de ovine, caprine: 100 m
11. Ferme de porci, între 7-20 de capete: 100 m
12. Ferme de porci, între 21-50 de capete: 200 m
13. Ferme de porci, între 51-1.000 de capete: 500 m
14. Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete: 1.000 m
15. Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: 1.500 m
16. Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete: 100 m
17. Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: 200 m
18. Ferme și crescătorii de struți: 500 m
19. Ferme și crescătorii de melci: 50 m
20. Spitale, clinici veterinare: 30 m
21. Grajduri de izolare și carantină pentru animale: 100 m
22. Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare: 100 m
23. Abatoare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor: 500 m
24. Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală: 300 m
25. Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale din exploatațiile zootehnice, platforme comunale: 500 m
26. Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine: 1.000 m
27. Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: 1.000 m
28. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor): 200 m
29. Stații de epurare a apelor uzate: 300 m
30. Stații de epurare de tip modular (containerizate): 100 m
31. Stații de epurare a apelor uzate industriale: 300 m
32. Paturi de uscare a nămolurilor: 300 m
33. Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor: 500 m
34. Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase: 1.000 m
35. Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase: 500 m



RLU - COMUNA ODOBEȘTI

36. Crematorii umane: 1.000 m
37. Autobazele serviciilor de salubritate: 200 m
38. Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane: 500 m
39. Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport: 50 m
40. Depozitele de combustibil, fier vechi și ateliere de tăiat lemne: 50 m
41. Parcuri eoliene: 1.000 m
42. Parcuri fotovoltaice: 500 m
43. Cimitire și incineratoare animale de companie: 200 m
44. Cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie) 50 m
45. Rampe de transfer deșeuri 200 m.

LĂȚIMEA ZONELOR DE PROTECȚIE ÎN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, ÎN LUNGUL CURSURILOR DE APĂ, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR ȘI A ALTOR LUCRARI HIDROTEHNICE

cf. Legea nr. 107 /1996- Legea apelor

a) Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă

Lățimea cursului de apă (m)	10-50	51-500	peste 500
Lățimea zonei de protecție (m)	15	30	50

b) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale

Suprafața lacului natural (ha)	10-100	101-1000	peste 1000
Lățimea zonei de protecție (m)	5	10	15

c) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare

Volumul brut al lacului de acumulare (mil. mc)	0,1-1	1,1-50	peste 50
Lățimea zonei de protecție (m)	5	10	15

d) Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor

Înălțimea medie a digului (m)	0,5-2,5	2,6-5	peste 5
Lățimea zonei de protecție (m)			
-spre cursul de apă	5	10	15
-spre interiorul incintei	3	4	- 4

a) Lățimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație de debite

Adâncimea medie a canalului (m)	0,5-2	2,1-5	Peste 5
Lățimea zonei de protecție (m)			
- Canal cu debitul instalat până la 10 mc/s	1	2	3
- Canal cu debitul instalat de la 10 mc/s la 50 mc/s	2	3	4
- Canal cu debitul instalat peste 50 mc/s	3	4	5

f) Baraje și lucrări-anexe la baraje

Înălțimea maximă a barajului de la fundație la coronament (m)	5-15	16-50	peste 50
Lățimea zonei de protecție (m)			
- Baraj de pământ, anrocamente,	10	20	50



CONFORM CU ORIGINALUL

beton sau alte materiale			
- Lucrări-anexe la baraje	5	10	20
- Instalații de determinare a automata calității apei,	- 2 m în jurul construcții hidrometrice și instalații acesteia		
	- Borne de microtriangulație, foraje de 1 m în jurul drenajului, aparate de măsurarea debitelor acesteia		

NOTA: Zonele de protecție se măsoară astfel:

- a) la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;
- b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
- c) la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenție;
- d) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

Zona de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilește de autoritatea centrală în domeniul sănătății publice.

**DELIMITAREA ZONELOR DE PROTECȚIE ȘI SIGURANȚĂ ALE
CAPACITĂȚILOR ENERGETICE**

Cf. Ordin nr.4/2007 al ANRDE

Linie Electrică Aeriană LEA	Lățimea zonei de protecție și siguranță
1-110 kV	24 m
110 kV	37 m
220 kV	55 m
400 kV	75 m
750 kV	81 m



CONFORM CU
ORIGINALUL

ANEXA 2 - GLOSAR DE TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI ODOBEȘTI

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în "Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism", aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 - , sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări și aliniamentul "de fund" care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei.

ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este „non aedificandi”, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

ANEXE ALE LOCUINȚELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere).

ARIA CONSTRUITĂ - Aria construită sau suprafața construită a clădirii, suprafața secțiunii orizontale a clădirii la cota $\pm 0,00$ (cota pardoselii finite a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților).

ARIA DESFĂȘURATĂ – Suma ariilor tuturor nivelurilor unei clădiri. În calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu excepția mansardelor) și ale subsolurilor tehnice (cu înălțimea mai mică de 1,80 m).

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE - Actul de autoritate al administrației publice locale, pe baza căruia se asigură aplicarea măsurilor prevăzute de lege referitoare la amplasarea, proiectarea, executarea și funcționarea construcțiilor.

AUTORIZAREA DIRECTA - Autorizarea executării construcțiilor direct pe baza prevederilor cuprinse în Regulamentul general de urbanism până la întocmirea documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale conform legii.

AVIZ - Act prin care un avizator, instituție publică sau altă persoană juridică abilitată de lege, exprimă rezultatul expertizei asupra unei documentații de amenajare a teritoriului sau de urbanism.

AVIZ PREALABIL - Actul prin care un avizator exprimă, înaintea elaborării unei documentații, anumite condiții pe care această documentație trebuie să le îndeplinească.

AVIZ CONFORM SAU OBLIGATORIU - Aviz care cuprinde opiniile pe care organul care adoptă sau emite un act administrativ de autoritate este obligat, potrivit legii, să le ceară unui anumit organ al administrației publice specializate, iar la emiterea actului trebuie să se conformeze acestuia.

BILANT TERITORIAL - Evaluare cantitativă prin care se însumează valorile absolute și procentuale ale suprafețelor de teren cu diverse destinații aferente unui teritoriu prestabilit.

CADASTRU GENERAL- Sistemul unitar și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică prin care se realizează identificarea, înregistrarea și reprezentarea pe hărți și planuri cadastrale a tuturor



RLU - COMUNA ODOBEȘTI

terenurilor, precum și a celorlate bunuri imobile de pe întreg teritoriul țării indiferent de destinația lor și de proprietar.

CADASTRU IMOBILIAR – EDILITAR - Cadastru de specialitate din domeniul imobiliar-edilitar, constituit ca subsistem al cadastrului general, având la bază elementele de control și referință ale acestuia, în conformitate cu care se întocmesc planuri și registre, prin inventarierea terenurilor pe categorii de folosință și posesori (din punct de vedere tehnic, economic și juridic), a rețelelor edilitare și a construcțiilor aferente acestora, precum și a caracteristicilor geotehnice ale terenurilor.

CERTIFICAT DE URBANISM - Act public emis de autoritățile administrației publice locale prin care se fac cunoscute solicitantului elementele care caracterizează regimul juridic, economic și tehnic al unui teren, stabilite prin evidențele-existente și documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului.

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate : suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

C.U.T. maxim - mp.ADC / mp. teren %, sau C.U.T. volumetric - mc. / mp. teren.

COMERȚ – structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea:

- centre comerciale regionale
- supermagazine / hipermagazine
- mari magazine
- centre comerciale locale
- magazine populare
- comerț specializat
- stații – service
- alte spații comerciale

CONSTRUCTII CU CARACTER PROVIZORIU – Construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiți care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme, și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (Legea nr. 50/1991) realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive.

DOMENIUL PUBLIC - Aparțin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate construcții de interes public, piețe, căi de comunicații, rețele stradale și parcuri publice, porturi și aeroporturi, terenurile cu destinație forestieră, albiile râurilor și fluviilor, - cuvetele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime, interioare și al mării teritoriale, țărmurile Mării Negre, inclusiv plajele, terenurile pentru rezervații naturale și parcuri naționale, monumentele, ansamblurile și siturile arheologice și istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apărării sau pentru alte folosințe care, potrivit legii, sunt de domeniul public, ori care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține unităților administrativ-teritoriale (județe, municipii, orașe, comune).



CONFORM CU
ORIGINALUL