

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

**AMPLASAMENT:
COMUNA ODOBESTI, JUDEȚUL
DÂMBOVIȚA**

**Beneficiar: PRIMĂRIA COMUNEI
ODOBESTI**

**Proiectant general:
SC EMARH PROIECT SRL
Autor: Arh . urb. Emil Stănescu**

OCTOMBRIE – 2015

FOAIE DE CAPAT

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

BENEFICIAR: **PRIMĂRIA COMUNEI ODOBESTI**

ADRESA: **COMUNA ODOBESTI, 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 –**OCTOMBRIE 2015**

Pr.nr. 45/U/2015

BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

Foaie de capăt

Borderou de piese scrise si desenate

Memoriu general

Regulament local de urbanism aferent PUG

Certificat de urbanism

Anexe-Studiu topografic

-Studiu istoric general

-Studiu geologic+Zone protejate

-Studiu peisagistic

PIESE DESENATE

1/6 - Incadrare in teritoriu

2/6 – Situatia existenta

3/6 – Reglementari urbanistice - zonificare

4/6 – Reglementari - echipare edilitara

5/6 - Obiective de interes public

6/6 – Circulatia terenurilor

P1 - INCADRAREA IN TERITORIU

Incadrare in teritoriu

1:25000

P2 - SITUATIA EXISTENTA-DISFUNCTIONALITATI

2.1 Situatia existenta - Disfunctionalitati

2.2 Situatia existenta - Disfunctionalitati

P3 – REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE

3.1 Reglementari urbanistice – Zonificare-sit.existenta

3.2 Reglementari urbanistice – Zonificare-propunere

P4 – REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA

P5- Proprietatea asupra terenurilor

CUPRINS REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- **Foaie de capat**
- **Colectiv de elaborare**
- **Borderou de piese scrise si desenate**
- **Cuprins regulament local de urbanism**

I. DISPOZITII GENERALE

1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

2.BAZA LEGALA A ELABORARII

3. DOMENIU DE APLICARE

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4.REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI

PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT.

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

6.REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

7.REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

8.REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

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

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

RLUCO

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

- ZC - ZONA CENTRALA
- M – ZONA MIXTA
- L - ZONA PENTRU LOCUINTE
- IS – ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII
- ID - ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE
- A – ZONA PENTRU UNITATI AGROZOOOTEHNICE
- C – ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATII
- SP - ZONA PENTRU SPATII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECTIE, SPORT SI AGREMENT
- GC - ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALA
- TE – ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARA

V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

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

ANEXA1

ANEXA 2

ACTUALIZARE REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI ODOBESTI

I DISPOZITII GENERALE

1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI ODOBESTI, JUDETUL DAMBOVITA

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

- ODOBESTI,
- CROVU,
- ZIDURILE,
- BRANCOVEANU,
- MIULESTI.

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

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

1.4. Daca prin prevederile unor alte documentatii de urbanism (ex. PUZ, PUD) pentru parti componente ale comunei Odobesti se schimba conceptia care a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat, si implicit a RLU aferent, este necesara modificarea PUG, conform legii.

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

1.6. Prezentul regulament are un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale. În acest caz se impune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

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:

- solicita precizarea obiectului cererii privind eliberarea Certificatului de urbanism și a Autorizației de construire precum și ale altor cereri ale colectivității (succesiune, partaj, înstrăinare etc.);
- verifica dacă acestea se încadrează într-una din unitățile teritoriale de referință (U.T.R.);
- din fișa U.T.R. aferenta 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 solicita 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 conditioneze 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, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu realizate și aprobate conform legii:

- a) prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

- b) prin Planul Urbanistic de Detaliu se stabilesc reglementari cu privire la accesele auto si pietonale, retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrica, modul de ocupare a terenului, designul spatiilor publice, dupa caz, reglementari cuprinse in ilustrarea urbanistica, parte integranta din documentatia de urbanism;
 - c) modificarea prin Planuri Urbanistice Zonale a zonei ale unei unitati teritoriale de referinta, stabilite prin reglementari aprobate prin Planul Urbanistic General, poate fi finantata de persoane juridice si/sau fizice. In aceasta situatie, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu il va putea depasi pe cel aprobat initial cu mai mult de 20%, o singura data;
 - d) prevederile alin. 1.9 (c) referitoare la coeficientul de utilizare a terenului nu se aplica pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii si altele asemenea;
 - e) Planurile Urbanistice Zonale pentru zone construite protejate in integralitatea lor nu pot fi modificate prin alte planuri urbanistice decat cele elaborate de catre autoritatile publice locale;
 - f) prin exceptie de la prevederile alin.1.9 (e), sunt admise documentatii de urbanism elaborate in baza unui aviz de oportunitate, initiate de persoane fizice si juridice, care contin modificari ale indicatorilor urbanistici in limita a maximum 20% si care nu modifica caracterul general al zonei.
- 2.0. Elaborarea Planului Urbanistic Zonal este obligatorie in cazul:
- a) zonelor centrale ale localitatilor;
 - b) zonelor construite protejate si de protectie a monumentelor;
 - c) zonelor de agrement si turism;
 - d) zonelor/parcurilor industriale, tehnologice si zonelor de servicii;
 - e) parcelarilor, pentru divizarea in mai mult de 3 parcele;
 - f) infrastructurii de transport;
 - g) zonelor supuse restructurarii sau regenerarii urbane;
 - h) altor zone stabilite de autoritatile publice locale din localitati, potrivit legii.

2.1.Orice PUZ care modifica prevederile stabilite prin prezentul regulament va contine si piesele desenate modificatoare ale subzonei, cat si un capitol distinct in regulamentul aferent, piesa scrisa continand toate reglementarile noi care le modifica pe cele din documentatia initiala.

-Nu se vor face interventii cu caracter modificator pe piesele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata initial.

-Hotararea de aprobare a PUZ a Consiliului Local al comunei Odobesti, va descrie in mod explicit modificarile aduse documentatiei de urbanism aprobate initial.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII R.L.U.C.O.

- La baza elaborarii RLU pentru comuna Odobesti, stau in principal :
- Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 350 /2001 cu modificarile ulterioare;
 - Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000)aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
 - Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului urbanistic general (COMUNE - Volumul 2 -Regulament local de urbanism) aprobat prin Ord. MLPAT nr. 13 N din 10.03.1999
 - Ordinul nr. 1430/2005 al MLPAT pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991,actualizata;
 - Legea 453/ 2001 - privind modificarea si completarea Legii nr. 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor ;
 - Legea nr. 50/1991 cu modificarile si completarile ulterioare(OUG nr. 214/2008) privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii din 13.10.2004 (cu anexele 1 si 2) si unele masuri pentru realizarea locuintelor si completari;
 - Legea fondului funciar nr. 18/1991, versiunea actualizata la 13.12.2007 care cuprinde ultima modificare adusa de Legea nr. 340/2007;
 - Legea 401 /2003 pentru completarea si modificarea Legii 50 / 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
 - Legea nr. 325/2008; lege privind stabilirea si sanctionarea contraventiilor la normele legale de igiena si sanatate publica.
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii. Consolidata in 2007 si Legea 177/2015;
 - Legea privind protejarea monumentelor istorice (422 / 2001);
 - OG 43/ 2000 privind siturile arheologice modificata si completata prin Legea 378/2001 respectiv Legea 258/2006;
 - Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completarile ulterioare;
 - Hotararea de Guvern nr. 930 din 2005 cu modificarile si completarile ulterioare pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara in jurul surselor de apa, si lucrarilor de captare, a constructiilor si instalatiilor de alimentare cu apa potabila ;
 - Legea nr. 7/1996 Actualizata prin Legea nr. 329/2009 O.U.G. nr. 64/2010; lege privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
 - Legea nr. 46/2008 - Codul silvic;
 - O.U.G. nr. 3/2010 pentru modificarea si completarea Legii apelor nr. 107/1996
 - Legea nr. 33/1994 exproprierea pentru cauza de utilitate publica.
 - Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor.

- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43-1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei ;
- Legea privind protectia mediului 137 / 1995, republicata, OUG 195 / 2005 ;
- Ordonanta guvernului nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediului inconjurator ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale ;
- Legea 575 / 2001 privind aprobarea PATN – sectiunea a V-a – zone de risc natural;
- Legea nr. 5 / 2000 privind aprobarea PATN – sectiunea a III –a – zone protejate;
- Legea 351 / 2001 privind aprobarea PATN – sectiunea a IV – a – reseaua de localitati;
- Celelalte legi de aprobare a sectiunilor PATN, legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil ;
- Ordinul Ministerului Culturii si Patrimoniului national nr. 2361/2010 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Culturii si Cultelor nr.2341/2004 privind aprobarea listei monumetelor istorice, actualizata si a listei monumetelor istorice disparute, publicate in M.O. al Romaniei nr. 670 bis / 01. 10 2010;
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Conventiei europene a peisajului, adoptata la Florenta la 20 octombrie 2000;
- Legea nr. 13 din 2007: „ Legea energiei electrice” actualizata;
- H.G. nr.349/2005 privind depozitarea deseurilor;
- OUG nr.12/1998 privind transportul pe caile ferate române, modificata prin Ordonanta de Urgenta nr.111 din 14 iulie 2005

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

- 3.1. R.L.U. aferent PUG, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan cat si in extravilan.
- 3.2. Dupa aprobarea teritoriul intravilan al comunei Odobesti, figurat in Plansa nr. 3 – „Reglementari Urbanistice - Zonificare” va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr.7/1996, prin grija administratiei publice locale.
- 3.3. Zonificarea functionala a comunei Odobesti s-a stabilit in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde localitatea, de traditie si de nevoile sale de dezvoltare viitoare. Zonificarea functionala este prezentata in plansa 3 , face parte integranta din RLU si PUG si este conforma cu prevederile art. 14 din RGU si cu prevederile Ordinului MLPAT nr. 13N / 10.03.1999.
Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zona functionala stabilita in PUG.
- 3.4. Împărțirea teritoriului în zone si subzone , s-a făcut conform planșei de Reglementări.
- 3.5. Definierea 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 si CUT.
- Schimbarea unuia dintre parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.
- 3.6. Termenul de valabilitate a Planului urbanistic general se prelungește pe baza de hotarare a Consiliului Local conform legislatiei in vigoare.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- 4.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism, precum si altor prevederi legale, specifice ce vor apare pe parcursul perioadei de valabilitate a documentatiei;

ARTICOLUL 3 – Terenuri agricole din extravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri agricole și silvice din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

(2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole

4.2. Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art. 4. din Regulamentul General de Urbanism și a altor prevederi legale ce vor apărea ulterior elaborării documentației ; destinația acestor terenuri este prezentată în planșa nr. 3. REGLEMENTARI URBANISTICE –ZONIFICARE .

ARTICOLUL 4 – Terenuri agricole din intravilan

(1) 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.

(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliile Locale 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.

(3) 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.

4.3. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră din extravilanul și intravilanul localității se supune prevederilor art. 5 din RGU și altor reglementări legale ce pot apărea ulterior ;

ARTICOLUL 5 – Suprafete impadurite

(1) 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.

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

(3) Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită

in conditiile legii, de catre organele de specialitate ale administratiei publice, se comunica Consiliilor Judetene prin ordinul ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului.

4.4. La autorizarea executarii constructiilor definitive pe terenurile cu resurse ale subsolului se are in vedere art. 6.

ARTICOLUL 6 – Resursele subsolului

(1) Autorizarea executarii constructiilor definitive, altele decat cele industriale, necesare exploatarei si prelucrarii resurselor in zonele delimitate conform legii, care contin resurse identificate ale subsolului, este interzisa.

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

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

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

4.5. Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albia minora si in zona de protectie a raului Arges si in albiile minore ale torentilor afluenti ai acestei ape, se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 7. din RGU si a altor prevederi legale specifice domeniului, existente (Legea apelor nr. 107 / 1997, Ordinul MPAM nr. 277 /1997 si care pot aparea ulterior elaborarii documentatiei);

NR. CRT	RETEAUA HIDROGRAFICA COMUNA Odobesti	LUNGIME KM
1	raul Arges	
2	paraul Sabarul	
3	paraul Rastoaca	
4	Paraul Suta	

ARTICOLUL 7 – Resurse de apa si platforme meteorologice

(1) Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa si in cuvetele lacurilor este interzisa cu exceptia lucrarilor de poduri, lucrarilor necesare cailor ferate (daca este cazul) si drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa, precum si a lucrarilor de gospodarie a apelor.

2) Autorizarea executarii lucrarilor prevazute la aliniatul (1) este permisa numai cu avizul primarului si al autoritatilor de gospodarie a apelor si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor de suprafata si subterane, de

respectare a zonelor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarile de gospodarire si de captare a apelor.

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

4) Zonele de protectie sanitara se delimiteaza de catre autoritatile administratiei publice judetene.

4.6. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele cu valoare peisagistica si in zonele naturale protejate se realizeaza conditiile respectarii prevederilor articolului 8 din Regulamentul General de Urbanism.

ARTICOLUL 8 – Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural – conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. – depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

2) Consiliul judetean, sau Consilul local, vor identifica si vor delimita, in functie de particularitatile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesita protectie pentru valoarea lor peisagistica si vor stabili conditiile de autorizare a executarii constructiilor, avand in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic.

4.7. Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea prevederilor articolului 9 din Regulamentul General de Urbanism.

ARTICOLUL 9 – Zone construite protejate

Prin studiul istoric s-au stabilit zone de protectie in jurul monumentelor clasificate. Acestea se regasesc in plansa 3 Reglementari urbanistice – Zonificare.

Ca urmare a cercetarilor ce au avut ca scop întocmirea studiului istoric general pentru actualizare PUG Odobesti s-au confirmat amplasamentele monumentelor deja clasificate si a fost trasata zona acestora de protectie.

(1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet.

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

(3) Siturile arheologice vor ramane acoperite de pamant pana la obtinerea de fonduri pentru cercetarea, sapatura, studierea, si reglementarea zonelor.

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

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

ARTICOLUL 10 – Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

(2) In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se inteleg: terenuri mlastinoase, zone inundabile, alunecari de teren (rar), si altele asemenea, delimitate in detaliu in studiul de fundamentare „RISCURI NATURALE-COMUNA ODOBESTI”, care face parte integranta din PUG. Zonele expuse la riscuri naturale au fost preluate si evidentiate in plansa nr. 2- SITUATIA EXISTENTA- DISFUNCTIONALITATI si reglementate in plansa nr. 3 – REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE.

- Se admit constructii pe terenurile mentionate in art. 10, alin.2 din RGU, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (exploatarea corecta a scurgerii apelor pluviale - torenti, indiguiri, consolidari ale terenului, lucrari pentru combaterea eroziunii malurilor si a afluentilor acestora, plantatii pentru stabilizarea malurilor), aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, Inspectoratul Judetean de Aparare Civila, administratorii drumurilor si alte organisme interesate, dupa caz.

- In zonele marcate cu hasura pe plansele 3– REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE nu se admite construirea fara studiu geotehnic aprofundat care sa evalueze corect riscul amplasarii constructiilor in apropierea paraielor, in zonele inundabile; este obligatorie prezentarea de profile transversale caracteristice intre albiile apelor si zona de terasa superioara ; in zona puternic tectonizata nu se va autoriza construirea fara proiect de rezistenta si studiu geotehnic.

LATIMEA ZONELOR DE PROTECTIE IN LUNGUL CURSURILOR DE APA, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR SI A ALTOR LUCRARI HIDROTEHNICE

a) Latimea zonei de protectie in lungul cursurilor de apa:

Latimea cursului de apa (m) sub	10	10-50	peste	51
Latimea zonei de protectie (m)	5	15		20
Cursuri de apa regularizate (m)	2	3		5

Cursuri de apa indiguite (m) toata lungimea dig-mal, daca aceasta este mai mica de 50 m:

b) Latimea zonei de protectie in jurul lacurilor naturale:

- indiferent de suprafata, 5 m la care se adauga zona de protectie stabilita in conformitate cu art. 5.

c) Latimea zonei de protectie in jurul lacurilor de acumulare:

- intre Nivelul Normal de Retentie si cota coronamentului.
- d) Latimea zonei de protectie de-a lungul digurilor:
 - 4 m spre interiorul incintei.
- e) Latimea zonei de protectie de-a lungul canalelor de derivatie de debite:- 3 m.
- f) Baraje si lucrari-anexe la baraje:
Latimea zonei de protectie (m):
 - baraje de pamant, anrocamente, beton sau altele, 20 m in jurul acestora materiale;
 - instalatii de determinare automata a calitatii apei 2 m in jurul acestora apei, constructii si instalatii hidrometrice;
 - borne de microtriangulatie, foraje de drenaj, 1 m in jurul acestora, foraje hidrogeologice, aparate de masurarea debitelor.

NOTA:

Zonele de protectie se masoara astfel:

- a) la cursurile de apa, incepand de la limita albiei minore;
- b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
- c) la alte lucrari hidrotehnice, de la limita zonei de constructie.

Pentru fiecare din lucrarile prevazute in P.U.G. care se construiesc pe ape sau care au legatura cu apele este necesara reglementarea din punct de vedere al gospodarii apelor, in conformitate cu legislatia in vigoare ;

Atat la proiectarea si realizarea obiectivelor propuse, cat pentru intretinerea si exploatarea celor existente, obligatoriu se vor respecta prevederile Legii Apeilor 107/1996 cu modificarile si completarile ulterioare, cu privire la zonele de protectie a cursurilor de apa.

In zonele in care albiile sunt amenajate prin lucrari de aparare, consolidare, terasamente sau alte asemenea lucrari, obligatia de intretinere, reparare sau refacere a unor astfel de lucrari, ca si de intretinere a albiilor in zona amenajata, a cuvetelor lacurilor si a malurilor, revine celor care au in administrare sau in exploatare lucrarile respective.

5.2. Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice (antropice), precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa (puturi captare apa, rezervoare de inmagazinare, statie de hidrofor), canalizare (statii de epurare), a cailor de comunicatie (zonele de protectie ale infrastructurii rutiere) si a altor asemenea lucrari de infrastructura, se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 11 din RGU.

ARTICOLUL 11 – Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si a altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

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

(3) Fac excepție de la prevederile alineatului (1) 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 930/2005 astfel:
 - raza de 10 m din centrul forajului, pentru puturi de forate mare adâncime;
 - distanța de 20 m de la zidurile exterioare ale construcției, pentru rezervoare;
 - distanța de 20 m de la zidurile exterioare ale construcției, pentru stația de tratare;
 - 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 gestionarului, singurul în măsură să admită derogări de la prescripțiile RLU aferent PUG.
- Pe baza Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea "Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației", se instituie următoarele zone de protecție sanitară față de zona de locuit și funcțiunile complementare, în cazul în care prin studiile de impact nu s-au stabilit alte distanțe :
 - *Ferme de cabaline, între 6-20 capete: 50 m*
 - *Ferme de cabaline, peste 20 capete: 100 m*
 - *Ferme și crescătorii de taurine, între 6-50 capete: 50 m*
 - *Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 capete: 100 m*
 - *Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 capete: 200 m*
 - *Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete: 500 m*
 - *Ferme de păsări, între 51-100 de capete: 50 m*
 - *Ferme de păsări, între 101-5.000 de capete: 500 m*
 - *Ferme și crescătorii de păsări cu peste 5.000 de capete și complexuri avicole industriale: 1.000 m*
 - *Ferme de ovine, caprine: 100 m*
 - *Ferme de porci, între 7-20 de capete: 100 m*
 - *Ferme de porci, între 21-50 de capete: 200 m*
 - *Ferme de porci, între 51-1.000 de capete: 500 m*
 - *Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete: 1.000 m*
 - *Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: 1.500 m*
 - *Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete: 100 m*
 - *Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: 200 m*

- *Ferme și crescătorii de struți: 500 m*
- *Ferme și crescătorii de melci: 50 m*
- *Spitale, clinici veterinare: 30 m*
- *Grajduri de izolare și carantină pentru animale: 100 m*
- *Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare: 100 m*
- *Abatoare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor: 500 m*
- *Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală: 300 m*
- *Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale din exploatațile zootehnice, platforme comunale: 500 m*
- *Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine: 1.000 m*
- *Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: 1.000 m*
- *Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor): 200 m*
- *Stații de epurare a apelor uzate: 300 m*
- *Stații de epurare de tip modular (containerizate): 100 m*
- *Stații de epurare a apelor uzate industriale: 300 m*
- *Paturi de uscare a nămolurilor: 300 m*
- *Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor: 500 m*
- *Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase: 1.000 m*
- *Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase: 500 m*
- *Crematorii umane: 1.000 m*
- *Autobazele serviciilor de salubritate: 200 m*
- *Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane: 500 m*
- *Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport: 50 m*
- *Depozitele de combustibil, fier vechi și ateliere de tăiat lemne: 50 m*
- *Parcuri eoliene: 1.000 m*
- *Parcuri fotovoltaice: 500 m*
- *Cimitire și incineratoare animale de companie: 200 m*
- *Cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie) 50 m*
- *Rampe de transfer deșeuri 200 m.*

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

5.3. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică, se face în condițiile respectării prevederilor articolului 12 din Regulamentul general de urbanism:

ARTICOLUL 12 – Lucrari de utilitate publica

(1) Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.

(2) Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

- Lucrarile de utilitate publica se executa pe terenuri aflate in proprietatea statului, a unitatii administrativ teritoriale (cf. ANEXA la Legea nr. 213/1998), sau pe terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice, cu schimbarea functiunii si afectarea valorii terenurilor, necesitand, dupa caz, intocmirea PUZ sau PUD.

5.4. In vederea asigurarii echiparii tehnico-edilatar , autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile art. 13 din RGU:

ARTICOLUL 13 – Asigurarea echiparii edilitare

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat, este interzisa.

(2) Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

-In conformitate cu competentele legale, autoritatile administratiei publice locale sunt obligate sa asigure corelarea dezvoltarii localitatilor cu programele de dezvoltare a echiparii edilitare, conditionate de posibilitatile financiare de executare a acestora.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1 Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice se face in conditiile respectarii prevederilor articolului 18 din Regulamentul general de urbanism.

ARTICOLUL 18 – Amplasarea fata de drumurile publice:

- (1) In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:
 - a) constructii si instalatii aferente drumurilor publice de deservire, de intretinere si de exploatare;
 - b) parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante etc);
 - c) conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

-Lucrarile si constructiile care prezinta riscuri in realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrica si alte instalatii de acest gen) se vor putea realiza numai cu respectarea tuturor conditiilor tehnice de siguranta astfel incat sa nu afecteze securitatea circulatiei pe drumurile publice din vecinatate si sa permita interventia in caz de avarie, fara blocarea sau intreruperea traficului.

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

a. Ampriza drumului este suprafata de teren ocupata de elementele constructive ale drumului: parte carosabila, trotuare, piste pentru ciclisti, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, santuri de garda, ziduri de sprijin si alte lucrari de arta ;

b. Zonele de siguranta sunt suprafetele de teren situate de o parte si cealalta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutiera, plantatie rutiera sau pentru alte scopuri legate de intretinerea si exploatarea drumului sau pentru siguranta circulatiei. Din zonele de siguranta fac parte si suprafetele de teren destinate asigurarii vizibilitatii in curbe si intersectii, precum si suprafetele ocupate de lucrarile de consolidari ale terenului drumului si alte asemenea.

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

-Zone de protectie a drumurilor raportata la linia mediana:

- pana la 18 m in cazul drumurilor comunale.
- pana la 20 m in cazul drumurilor judetene,
- pana la 22 m in cazul drumurilor nationale

Prin avizul obtinut de la administratorul de drumuri judetene se mentioneaza urmatoarele:

-Se vor proiecta profilele transversale tip pentru drumurile judetene, pe tronsoane, in conformitate cu „NORMELE TEHNICE privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor” aprobate prin Ordinul M.T. Nr. 45 din 24.01.1998, respectiv latimea partii carosabile a drumurilor va fi de minimum 7,00 m si a acostamentelor, de o parte si de cealalta parte a carosabilului, de minimum 0,50 m.

-Profilele transversale ale drumurilor judetene vor avea cota culoarului de 24,00 m intre garduri ca aliniament admis de construire, in conformitate cu Ordonanta Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificarile si completarile ulterioare.

-In cartierele, complexele comerciale, zonele industriale, etc. noi , construite de-a lungul drumurilor judetene, retragerea imprejmuirilor va fi de 20,0 m fata de axul drumurilor (extravilan)

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

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

-Ordonanta Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificarile si completarile ulterioare;

-Ordinele Ministrului Transporturilor nr. 571/1997; 43/1998; 44/1998; 45/1998; 47/1998; 49/1998; 50/1998; Ordinul MLPTL nr. 1.989/2002

-Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare : Legea nr.177/2014, precum si toate normativele in vigoare privind constructiile si/sau instalatiile;

-Ordonanta de Urgenta a Guvernului Romaniei nr. 195/2002 privind circulatia pe drumurile publice, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si Regulamentul de aplicare a acesteia;

-Normele Metodologice privind conditiile de inchidere sau de instituire a restrictiilor de circulatie in vederea executarii de lucrari in zona drumului public si/sau pentru protejarea drumului aprobate de MI si MT in vigoare la data executiei lucrarii.

-H.G. Nr. 540/2000 privind aprobarea incadrarii in categorii functionale a drumurilor publice si a drumurilor de utilitate privata deschise circulatiei publice, cu modificarile si completarile ulterioare.

-S-au specificat normele admise de construire in zona drumurilor comunale si judetene conform avizului obtinut de la administratorul drumurilor judetene.

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

-Amenajarea intersectiilor la acelasi nivel intre doua sau mai multe strazi in comuna Odobesti se va face cu asigurarea prioritatii pentru circulatia care se desfasoara pe strada de categorie superioara, cf. art. 3.17 din Ordinul nr. 50/1998 al M.T.

6.2. Amplasarea fata de aliniament se face in conditiile respectarii prevederilor articolului 23 din Regulamentul general de urbanism.

ARTICOLUL 23 – Amplasarea fata de aliniament

(1) Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:

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

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

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

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

3) In sensul prezentului regulament prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

- Amplasarea constructiilor fata de aliniament.

Constructiile pot fi amplasate, sau alinate (aliniera constructiilor fiind definita ca linia conventionala care urmareste fronturile construite ale cladirilor), in urmatoarele situatii :

a) pe aliniament, cand frontul construit existent se confunda cu limita proprietatilor catre strada ;

b) retras de la aliniament , in urmatoarele cazuri :

- in scrierea in regimul de aliniera existent ;

- largirea drumului, aliniera constructiilor noi fiind diferita fata de aliniera existenta (spre interiorul parcelei) , fie conform PUZ aprobat, fie pe baza profilelor transversale stabilite in PUG ;

6.3. Amplasarea in interiorul parcelei se face in conditiile respectarii prevederilor articolului 24 din Regulamentul general de urbanism .

ARTICOLUL 24 – Amplasarea in interiorul parcelei:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei vor fi de 0,60 m. La o distanta mai mica de 0,60 m fata de limita parcelei se poate construi doar cu acordul notarial al vecinului indiferent daca pe parcela alaturata exista sau nu constructii, in cazul instrainarii unuia dintre imobile, in contractul de cedare se va specifica aceasta sarcina;

b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

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

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor de asigurare a acceselor carosabile conform articolului 25 din Regulamentul General de Urbanism.

Articolul 25 – Accese carosabile

- (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

-Asigurarea accesului autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor (alin.1) , art. 25 , HG 525/1996, este obligatoriu la curtile interioare, inchise pe toate laturile de cladiri , daca au aria mai mare de 600 mp si diferenta de nivel fata de drumul public (neracordata functional prin pante - rampe carosabile) , mai mica de 0,50 m.

-Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80 m latime si 4,20 m inaltime. Pentru curtile interioare inchise mentionate, la diferente de nivel mai mari neracordate (functional) , se asigura numai accese pentru fortele (personalul) de interventie, prin treceri pietonale de minimum 1,50 m latime si 1,90 m inaltime.

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

-Nu este obligatorie asigurarea unor accese carosabile amenajate din drumurile publice (alin 2), art. 25 din RGU, atunci cand conditiile locale nu permit sau nu justifica realizarea acestora (ex : anexe gospodaresti), la constructii incadrate la categoria "D" de importanta redusa (cf.Regulamentului aprobat prin HGR 261/1994 pentru aprobarea unor regulamente elaborate cf.art. 35 si 36 din Ord.G.R. nr.2/1994, privind calitatea in constructii).

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

Stabilirea conditiilor, tipurilor si a numarului de accese carosabile pentru fiecare categorie de constructii (administrative, financiar - bancare, comerciale, invatamant, culte, locuinte, unitati economice etc.) prezentate in ANEXA nr. 4 la RGU aprobat prin HG nr. 525 / 1996 , se face in raport cu:

-destinatia, structura functionala si capacitatea constructiei, corespunzator conditiilor de amplasament ;

-accesele dimensionate ca numar si capacitate in functie de caracteristicile constructiei proiectate si ale altor cladiri existente deservite, precum si de componenta si caracterul traficului de pe drumurile publice ;

-accesele directe la rețeaua majoră de circulație din localități sau din teritoriu străda de categoria III, IV și V- cu circulație continuă și / sau discontinuă ;

-condițiile de fluiditate, securitate, confort și bună desfășurare a circulației generale pentru toți participanții la trafic (trafic ușor, greu, tehnologic, pietonal, bicicliști, transport în comun);

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 ;

7.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor de asigurare a acceselor pietonale conform articolului 26 din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 26 – Accese pietonale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi : trotuare, străzi pietonale, piete pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) 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 în vederea autorizării executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolului 27 din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 27- Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare , de energie electrică și de gaze.
- (2) 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.

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

- Realizarea de solutii de echipare in sistem individual, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (asigurarea unei distante minime de 10 m intre fantani si bazine vidanjabile), precum si prevederile Codului Civil (art. 610) ;

In momentul realizarii retelei centralizate publice in zona, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia , potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local, daca acestea nu se inscriu in normele europene.

- (3) Pentru celelalte categorii de constructii se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.
- (4) Prevederile alin (2) si (3) se aplica, in mod corespunzator, autorizarii executarii constructiilor in localitatile unde exista retele publice de apa si de canalizare.

8.2. Realizarea de retele edilitare se face cu respectarea prevederilor articolului 28 din Regulamentul General de Urbanism.

Articolul 28 – Realizarea de retele edilitare

- (1) Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se pot realiza de catre un investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliile Locale.

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

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

- Indiferent de forma de finantare si de executare a retelelor edilitare, realizarea acestora se face cu respectarea prevederilor Legii nr.10 /1995 si legii nr.177/2015, privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrari specifice.

- Amplasarea lucrarilor edilitare si a stalpilor pentru instalatii, se vor face in conformitate cu Normele tehnice cuprinse in Ordinul nr. 47/1998 al M.T. , astfel :

- Conditii de amplasare a lucrarilor edilitare subterane in zona strazilor:

- a. Retelele si instalatiile tehnico - edilitare situate in ampriza drumurilor sunt :

- instalatiile necesare functionarii drumurilor: canalizarea pluviala si drenajele, iluminatul public, semnalizarile luminoase rutiere, stalpii pentru telecomunicatii ;

- instalatiile edilitare necesare functionarii ansamblurilor de constructii de locuinte si dotari social-culturale: posturi de transformare, camine si aerisiri, hidranti, guri de scurgere etc.

a.1. Amplasarea retelelor edilitare subterane, se face de regula in afara partii carosabile a strazilor, indiferent de categoria acestora. Daca acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, retelele se pot amplasa si in partea carosabila , cu urmatoarea ordine, de jos in sus : canalizarea apelor pluviale, canalizarea apelor menajere, alimentarea cu apa, gaze naturale, telecomunicatii, alte retele ;

Conditiiile specifice de amplasare, pe categorii de retele, se stabilesc cf. Anexei 1 la Ordinul MT nr. 47 / 1998.

a.2. Traversarea aeriana a strazilor de catre retelele edilitare , se face de regula, in locurile unde strada este in aliniament, intersectia realizandu-se la un unghi apropiat de 90^0 , dar nu mai mic de 60^0 .

a.3. Traversarile instalatiilor subterane prin cabluri sau conducte de gaze , se executa la adancimea minima de 1,20 m sub cota axului drumului si la 0,50 m sub cota fundului santului .

a.4. Este interzisa montarea conductelor de distributie :

- in canale de orice fel , care comunica direct cu cladiri ;

- sub orice fel de constructii sau pe terenuri destinate constructiilor ;

a.5 Administratorul drumului este obligat sa-i instiinteze pe detinatorii de instalatii in legatura cu lucrarile prevazute, dupa cum urmeaza :

- cu cel putin 12 luni inainte de inceperea lucrarilor a caror executie impune mutarea ori modificarea, pentru constructii cu caracter definitiv ;

- cu cel putin 3 luni inainte de inceperea lucrarilor la drum pentru constructii provizorii.

-Conditii de amplasare a stalpilor pentru instalatii in zona strazilor

a. Amplasarea instalatiilor in zona drumurilor trebuie sa respecte prevederile stabilite de regimul juridic al drumurilor (Legea nr. 43 / 1997, republicata in 1998, anexa nr. 1 care cuprinde limitele zonelor drumurilor - definirea zonelor de siguranta si de protectie).

a.1. Traversarile aeriene ale cablurilor , trebuie sa asigure o inaltime libera de trecere de minimum 6,0 m, deasupra punctului cel mai inalt al platformei drumului. In cazul cablurilor electrice, inaltimea se majoreaza cu spatiul de siguranta impotriva electrocutarii.

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

8.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare se face cu respectarea prevederilor articolului 29 din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 29 – Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

(1) Retelele de apa, canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietatea publica a comunei sau judetului daca legea nu dispune altfel.

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

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

8.4. Zone de protectie a lucrarilor edilitare pe baza normelor sanitare

Se instituie protectii pe baza normelor sanitare la urmatoarele obiective edilitare:

Sisteme de alimentare cu apa in sistem centralizat (captare, inmagazinare, transport si distributie), cf. HG. 930 / 2005 :

- La intersectia conductelor de aductiune cu canalele de apa uzata sau meteorica , conducta de apa se va amplasa deasupra celei de apa uzata si / sau meteorica , asigurandu-se o distanta intre ele de minimum 0,40 m pe verticala ;
- Distanta pe orizontala dintre conducta de aductiune si orice conducta de canalizare cu traseu paralel va fi de minimum 3,0 m ;
- Retele de distributie 3,0 m zona de protectie;
- Rezervoare de inmagazinare apa, ingropate : raza de protectie sanitara : 20 m de la zidurile exterioare , cf. HG 930 din 2005 ;
- Zonele de protectie sanitare a forajelor de captare a apei se vor stabili prin studiu hidrogeologic ;
- Terenurile agricole cuprinse in zona de protectie sanitara cu regim de restrictie vor fi exploatate in conditiile cuprinse in HG nr. 930/2005 .

Fantani publice si individuale folosite la aprovizionarea cu apa de baut

La emiterea autorizarii constructiilor se vor respecta urmatoarele reguli in situatia in care apa potabila se asigura prin fantani individuale si / sau publice:

a. Fantana trebuie amplasata si construita, astfel incat sa fie protejata de orice sursa de poluare si sa asigure accesibilitatea. In situatia in care constructia fantanii nu asigura protectia apei , iar adancimea acviferului folosit este mai mica de 10 m, amplasarea fantanii trebuie sa se faca la cel putin 10 m de orice sursa posibila de poluare : latrina, grajd, depozit de gunoi sau deseuri de animale, cotete etc.

b. Adancimea stratului de apa folosit nu trebuie sa fie mai mica de 4 m.

c. Peretii fantanii vor fi construiti din material rezistent si impermeabil : ciment, caramida sau piatra, tuburi din beton si vor fi prevazuti 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 peretii fantanii trebuie făcută în mod etans.

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

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

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

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

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

Conform art. 11 din Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119 / 2014, aceste zone de protecție sanitară se pot micșora, în urma Studiilor de Impact și Autorizațiilor de Mediu care contin 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 cf. STAS); 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 (Ordinul MS nr. 119 / 2014).

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 ; vidanjul se va descarca în cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

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

9.1. Parcelarea terenului în vederea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolului 30 din Regulamentul general de urbanism

Articolul 30 – Parcelarea

(1) Parcelarea este operațiunea 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 parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

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

a) front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;

b) suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladirile insiruite si respectiv de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;

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

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

-Pentru suprafetele parcelate incluse in planuri urbanistice PUZ aprobate de Consiliul Local al Comunei Odobesti, anterior aparitiei prezentului Regulament Local de Urbanism, pot fi acordate autorizatii de construire cu conditia respectarii prevederilor documentatiilor de urbanism specifice.

-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 parcelare.

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

10.1. Autorizatia de construire va contine obligatia amplasarii de spatii verzi si imprejmuiiri conform articolelor 34 si 35 din Regulamentul general de urbanism

Articolul 34 – Spatii verzi si plantate

(1) Autorizarea de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

-In vecinatatea monumentelor istorice, in zonele de protectie ale acestora si in zonele protejate istoric, realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in valoare a obiectelor protejate. Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol constructia protejata sub aspectul stabilitatii.

-La constructii de locuinte – vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2mp/locuitor.

-La constructiile administrative si financiar - bancare conformarea si dimensionarea spatiilor verzi, a plantatiilor si a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri

urbanistice ulterioare PUG (PUZ, PUD). Spatiile verzi cu rol decorativ nu vor fi mai mici de 15 % din suprafata parcelei.

-La constructiile de cult se vor prevedea spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de protectie, dimensionate in functie de amplasarea in localitate si de categoria de valoare.

-La constructiile culturale pentru toate categoriile vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de capacitatea si rolul constructiei, minimum 20 % din suprafata parcelei.

-La amenajarile sportive vor fi prevazute spatii verzi si plantate, minimum 30% din suprafata totala a terenului.

-La constructiile industriale vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, in functie de categoria acestora, dar nu mai putin de 20% din suprafata totala a terenului.

-La constructiile de sanatate aliniamente simple sau duble cu rol de protectie si parc organizat de minimum 10 – 15 mp / bolnav.

-La constructiile de turism si agrement – minim 25 % din suprafata terenului aferent.

-La constructii comerciale – 5 % din suprafata totala a terenului.

-La cimitire, unitati economice, agricole si platforme pentru pre colectarea deseurilor menajere se vor prevedea obligatoriu spatii plantate cu rol de protectie pe parcela proprie.

Conditii de amplasare a pomilor in zona strazilor:

a. Distanțele minime de plantare de-a lungul strazii între arborii aceluiasi rand vor fi în functie de clasa tehnica a drumului si de forma de baza a coroanelor arborilor, astfel :

- pe drumul national nu se vor planta arbori pentru a facilita vizibilitatea

- pentru drumurile judetene– categoria a III -a, distanta minima de plantare pentru specii cu coroana piramidala este de 15 m, iar pentru cele cu coroana sferica , ovala sau tubulara - de 20 m ;

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

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

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

c. Latimea fasiilor verzi situate in profilul transversal al strazii, in functie de felul plantatiei , vor fi :

- pentru plantatii de pomi intr-un sir : minimum 1,00 m ;

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

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

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

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

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

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

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

Articolul 35 – Imprejmuiri

(1) In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- a) imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- b) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al cladirilor.

-Imprejmuirile la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile de amplasare si conformarea lor putand fi stabilita prin regulamente ale administratiei publice locale.

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

-Imprejmuirile amplasate pe limitele laterale si posterioara ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si de protectie a proprietatii ; modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate, sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se refera la zidurile despartitoare dintre constructiile cuplate sau insiruite, precum si la conditiile in care se realizeaza imprejmuirea gradinilor.

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

-Imprejmuirile realizate pe limitele laterale si posterioara ale cladirii vor fi de preferinta opace, inaltimea considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 1,80 metri.

-In zonele pentru care s-a instituit protectie, imprejmuirile sunt transparente catre spatiile publice: toata fla, zonele istorice protejate ; se autorizeaza in conditiile avizului autoritatilor competente ;

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

11.a. Zona functionala este o categorie urbanistica si reprezinta un teritoriu pe care se desfasoara activitatile umane ce se pot inscrie intr-o functiune urbana principala si alte functiuni urbane secundare ; zonele functionale stabilite in Planul Urbanistic General sunt puse in evidenta in plansa nr. 3—« Reglementari Urbanistice – Zonificare » , care insoteste prezentul Regulament Local de Urbanism al Comunei Odobesti.

11.b. Subzonele functionale reprezinta subdiviziuni ale zonelor, avand functiuni specializate, caracteristici urbanistice similare posibil de circumscris acelorasi reguli. Acestea sunt evidentiata, de asemenea in plansa nr.3. - “Reglementari Urbanistice- Zonificare”.

11.c. Teritoriul intravilan al Comunei Odobesti este impartit in urmatoarele zone si subzone functionale :

ZONELE FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

ZC - ZONA CENTRALA

ZC	zona centrala
-----------	----------------------

M – ZONA MIXTĂ

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

L - ZONA PENTRU LOCUINTE

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 INSTITUTIILOR PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

IS	subzona institutiilor publice si servicii de interes general
	a – constructii administrative
	c – comert
	ps –prestari servicii
	ct – cultura
	cu – culte
	s – sanatate
	i – invatamant
	f – financiar, bancar
	t – turism
	sp - sportive
	as – alte servicii

ID – ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE

ID	zona pentru unitati industriale si de depozitare
-----------	---

A – ZONA PENTRU UNITATI AGROZOOTEHNICE

A	zona pentru unitati agrozootehnice
----------	---

C – ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATII

cr	subzona cai de comunicatie rutiera
-----------	---

SP - ZONA SPATIILOR VERZI

SP1	subzona spatiilor verzi publice cu acces nelimitat – parcuri, gradini, scuaruri, plantatii de aliniament;
SP2	subzona amenajari sportive
SP3	subzona plantatii de protecție față de cursuri de apa;

GC - ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALA

GC1	subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărirea
------------	---

	comunei;
GC2	subzona cimitirelor;

THI – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE IN INTRAVILAN
THI1 subzona raurilor si paraurilor aflate in intravilan ;

ZONELE FUNCTIONALE DIN EXTRAVILAN

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

IV. PREVEDERILE R.L.U.C.O. LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

ZC- ZONA CENTRALA

GENERALITĂȚI- CARACTERUL ZONEI

Zonele centrale reprezinta din punct de vedere geometric, o parte a structurii comunei, rezervata acelor institutii comerciale, administrative, culturale, etc. care, datorita razei de servicii, importantei sau gradului de specializare, influenteaza direct intreaga comuna.

Funcțiunile prezente in cadrul zonelor centrale reprezinta o pondere echilibrata intre zona de servicii, administratie, cultura, culte si zona de locuinte individuale si spatii verzi. Zona centrala este amplasata cu deosebire in partea mediana a comunei si este delimitata in plansa nr. 3 Reglementari urbanistice - Zonificare.

Valoarea arhitectural - urbanistica speciala a fondului construit, densitatea, calitatea constructiilor si prezenta celor mai reprezentative institutii si servicii de interes general ale comunei in spatiile cu caracter central ale comunei Odobesti justifica amplasamentul si delimitarea zonelor centrale.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal este obligatorie in cazul:

a) zonelor centrale ale localitatilor; - conform art. 47 din legea 350 /2001.

Se permite modernizarea construcțiilor existente și noi inserții de clădiri precum și modernizarea și extinderea utilitatilor și cailor de comunicații care nu au importanța majoră în cadrul localității până la elaborare PUZ – zona centrală.

Se permite amplasarea construcțiilor cu caracter provizoriu - corpuri și panouri de afișaj/reclama în spațiul public exterior doar prin obligația beneficiarului de a întocmi studii de specialitate care să stabilească reguli de ocupare a terenului și de amplasare a construcțiilor.

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 libere;
- locuințe;
- sport și recreere în spații acoperite ;
- spații verzi amenajate, spații de odihnă , agrement, locuri de joacă pentru copii, plantații de protecție;
- amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmuiri;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- activități de producție pentru patiserie, cofetarie și panificație;
- chioscuri 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.
- construcții aferente lucrărilor 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 (SUPRAFEȚE, 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 recomandă 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 construibilitate și echipare edilitara, 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 împrejurimilor, 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 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 cornișe, 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 cornișe, 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 alaturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidatii, 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 contractul de cedare se va stipula această sarcină.

- în cazul alipirii a două clădiri se va obține acordul notarial al partilor privind cheltuielile ocazionate de alipire pe timpul realizării construcției cât și pe timpul exploatării. Această sarcină va fi menționată în contractele de cedare.

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;

- 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;
- pentru asigurarea accesului autovehiculelor 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.

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 fiind asigurat conform legislației în vigoare.
- în spațiul de retragere fata 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 concesionarea 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 9m la cornișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei. 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;
- fatadele cladirilor 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 pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatorie pentru a se evita producerea gheții pe trotuare.

Dezvoltarea rețelilor tehnico-edilitare va respecta propunerile din Memoriul General aferent PUG.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- în grădinile de fațadă ale 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.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Se recomandă 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 și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

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

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

P.O.T. maxim 50%; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

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

CUT maxim = 1,5 mp. ADC / mp. teren; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

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.

Se permite amplasarea construcțiilor cu caracter provizoriu - corpuri și panouri de afișaj/reclama în spațiul public exterior doar prin obligația beneficiarului de a întocmi studii de specialitate care au la bază considerentul că nu se amplasează nici o construcție, fără stabilirea unor reguli de ocupare a terenurilor și de amplasare a acestora, în sistem unitar.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - 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;
- scuaruri 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 libere;
- 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, 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) parcaje la sol;
- spații libere pietonale;
- spații plantate - scuaruri;
- 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 eoliene, 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, 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 și multietajate;
- 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;
- piscicultura;

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.

Conditionare la autorizare în zonele de protecție a monumentelor istorice de obținerea avizului emis de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii

Conditionare la autorizare în zonele de protecție a siturilor arheologice de obținerea „certificatului de descarcare de sarcină arheologică” – aviz DJPN D-ta.

Conditionare la autorizare în zonele afectate de inundabilitate de elaborarea unor documentații, studii de specialitate specifice care să ridice interdicția de construire (studiu geo aprofundat, 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 recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu 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;
- 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 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 parcela, 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 construibilitate 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 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:

- În vederea autorizării obiectivelor susceptibile de a exercita acțiuni nocive asupra mediului sau asupra funcțiunilor învecinate, se vor întocmi alte documentații de urbanism (PUZ cu regulament sau PUD) însoțite de Studii de impact și Autorizație de mediu, în care se vor respecta prescripțiile

Ordinului 119/2014 al Ministrului Sănătății pentru aprobarea normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al populației (distanțele de protecție ale zonelor locuite față de activități poluante).

- 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 uratesc arhitectura și deteriorează finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități 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 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 rapidă a apelor meteorice.

Pentru subzonele M2 și M3:

Sunt interzise următoarele utilizări:

- locuințe individuale și colective;
- orice lucrări de terasament 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, a spațiilor 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 (SUPRAFEȚE, 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, și deschiderea minimă la stradă de 20 m și care permite realizarea perimetral a unei perdele de protecție pe 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, și deschiderea minimă la stradă de 20 m, care să permită realizarea unei perdele de protecție compusă din trei randuri 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 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 perimetrale 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 cornișe, 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 cornișe, 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 alaturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidatii, 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 uneia dintre imobile, în contractul de cedare 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 exploatării. Această sarcină va fi menționată în contractele de cedare.

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 clădiri;
- 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;
- pentru asigurarea accesul autovehiculelor 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;
- accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitati 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 HGR 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 legislației în vigoare;

- în spațiul de retragere fata 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 concesionarea 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 concesionarea 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 HGR 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 9m la cornișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei. Maxim P+2.
- în intersecții, zone importante nesustinite de capete de perspectiva, 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;
- fatadele cladirilor 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;
- 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 rețele de apă potabilă în sistem centralizat, se admite alimentarea cu apă din fântâni individuale, cu respectarea normelor sanitare (Fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, cotețe, depozit de deșeuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd etc. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m. Pereții fântânii trebuie astfel amenajați încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, cărămidă sau piatră, tuburi din beton. Pereții fântânii trebuie 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. Fântâna trebuie să aibă capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Scoaterea apei din

fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: găleată proprie sau pompă. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5 m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor) ;

Dezvoltarea rețelilor tehnico -edilitare va respecta propunerile din Memoriul General aferent PUG.

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 (Fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, cotețe, depozit de deșeuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd etc. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m. Pereții fântânii trebuie astfel amenajați încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, cărămidă sau piatră, tuburi din beton. Pereții fântânii trebuie 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. Fântâna trebuie să aibă capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: găleată proprie sau pompă. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5 m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor) ;
- 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:

-in grădinile adacente strazilor pana la fațadele 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 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 de preferință 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 recomandă 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 și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

Pentru subzonele M2 și M3:

- Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejmuirilor, se face pentru funcțiunea dominantă conform necesității de securitate, elementele de decor sau plastică pot fi stabilite prin regulamente ale autorității locale sau în cadrul DTAC în condițiile prezentului RLU.
- Aspectul împrejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor si vor fi astfel :
 - Imprejmuirile spre aliniament pot fi opace, si vor avea inaltimea maxima de 2,0 m.
 - Imprejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferinta opace, cu H = cca. 2 m.
 - Imprejmuirile cu caracter temporar vor fi realizate din materiale suficient de rezistente si bine ancorate.

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

L – ZONA LOCUINTE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Comuna Odobesti cuprinde în teritoriul sau, 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+1 niveluri situate în zonele de protecție cu caracter ambiental/peisagistic

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

pentru L1 , L1pm, L1zp:

- locuințe individuale în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- anexe gospodărești; în L1zp (mici grajduri pentru animale cu fauna diversă);
- rețele și echipamente publice specifice zonei rezidențiale sau zonelor ambientale;
- scuaruri publice.

- institutii (mic birou accesare fonduri europene), cultura (mic centru coordonare activitati traditionale, datini si obiceiuri, dansuri populare, instrumente muzicale traditionale),
- agroturism, mic comert, servicii-unitati mici cu deservire locala (frizerie, farmacie),
- activitati mestesugaresti (impletitori din rachita, tamplarie, fierarie, pictura pe stica, cusaturi) ,
- spatii plantate cu rol de agrement, decorative si de protectie, circulatie carosabia si pietonala,
- introducerea unor functiuni noi se va face, cu precadere, prin refunctionalizarea cladirilor existente.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI pentru L1 , L1pm, L1zp:

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 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 admisa amplasarea urmatoarelor functiuni complementare locuirii: dispensare, crese, invatamant, culte, sport-intretinere – in baza PUZ aprobat;
- anexele gospodărești care produc murdărie (latrina, grajd, coteț etc.) se admit numai grupate, cu respectarea normelor sanitare.
- Conditionare la autorizare in zonele de protectie a siturilor arheologice de obtinerea „certificatului de descarcare de sarcina arheologică” – aviz DJPN D-ta.
- Conditionare la autorizare in zonele afectate de inundabilitate de elaborarea unor documentații, studii de specialitate specifice care sa ridice interdictia de construire (studiu geo aprofundat, expertize tehnice, socluri inalte, constructii pe piloni etc.).

pentru L1pm

- Conditionare la autorizare in zonele de protectie a monumentelor istorice de obtinerea avizului emis de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L1 , L1pm,L1zp: -se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 100 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;

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție; creșterea animalelor în număr mai mare de 5 capete porcine / bovine;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precollectare 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 betoane;
- autobaze;
- 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 fatadelor, desfigurand arhitectura și deteriorand finisajul acestora.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

L1, L1pm, L1zp :

Autorizarea executării parcelării, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta 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.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L1, L1pm, L1zp :

- clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective;
- retras față de aliniament cu minim 3 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc condițiile de construibilitate și echipare edilitara, iar străzile au profile minime de 6 m carosabil cu trotuare de 1,5m și șanțuri de 1,5m;
- 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.

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

L1, L1pm, L1zp:

- în principal, 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 instrinării unuia dintre imobile, în contractul de cedare se va stipula această sarcină.
- în cazul alipirii a două clădiri se va obține acordul notarial al partilor privind cheltuielile ocazionate de alipire pe timpul realizării construcției cât și pe timpul exploatării. Aceasta sarcină va fi menționată în contractele de cedare;
- când construcțiile se execută independent, picătura streașinii 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 SC ELECTRICA, 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 cu 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; retragere față de una din limitele laterale va fi de min. 3 m pentru accesul pompierilor la curtea din spate.

- 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 .

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

L1 , L1pm, L1zp :

- distanța minimă dintre clădirile 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.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L1 , L1pm, L1zp :

- 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.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L1 , L1pm, L1zp :

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L1

- înălțimea maxima 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, L1zp:

- înălțimea maxima 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.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L1 , L1pm, L1zp:

- pentru cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala/ambientala nu se admit consolidari care sa modifice fatadele si volumetria cladirii;
- se vor evita solutiile greoaie care sa inlocuiasca in totalitate structura de rezistenta a cladirii existente, solutii care deformeaza si mutileaza ireversibil cladirile traditionale si cele cu valoare istorica si arhitecturala;
- pentru cladirile noi nu exista limitari in utilizarea diferitelor sisteme structurale însa se va avea în vedere ca structurile metalice sau de beton armat care nu constituie in sine elemente estetice ale constructiei sa nu fie lasate vizibile;
- pentru cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala/ambientala nu se admit modificari ale golurilor de fereastră fata de situatia lor originala. Orice interventie va fi insotita de readucerea la forma initiala a golurilor de ferestre si usi, de redeschiderea prispelor la nivelul parterului si al etajului. Aceasta se va realiza atat prin studiu comparativ cat si prin analiza zidariei decopertate la fata locului;
- pentru cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala/ambientala inlocuirea ferestrelor, daca se doreste montarea de ferestre cu geam termopan, se va face cu elemente cu tocarie din lemn stratificat sau, în cazuri extreme cu ferestre cu tocuri ce imita culoarea lemnului. Ferestrele vor respecta desenul initial al elementelor originale;
- pentru cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala/ambientala nu sunt admise usi metalice prefabricate sau usi din profile termopan. Usile vizibile catre strada, se vor realiza din lemn, cu respectarea intocmai a desenului usilor originale sau cu refacerea unui desen de usa. Pentru usile interioare se propune realizarea lor tot din lemn. Deschiderile suplimentare sunt admise doar pe fatadele oarbe din zona de spate a cladirilor in vederea cuplarii cu extinderile, pentru realizarea de incaperi noi - servicii sanitare sau spatii tehnice;
- pentru cladirile noi sau neprotejate, pentru fatadele vizibile dinspre strada se va pastra proportia plin-gol de la cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala adica un maxim de 1/6 gol/plin. Nu sunt admise pe fatadele vizibile catre strada fatade cortina;
- la cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala/ambientala nu se admit modificari ale sar pantelor sau volumetriei acoperisului decat pentru realizarea corpurilor de legatura si a extinderilor;
- sunt admise instalari de panouri solare insa boilerele sau rezervoarele vor fi instalate in interiorul cladirii sau in zone ale cladirii care nu sunt vizibile din strada;

- sunt admise luminatoare in planul acoperisului sau verticale, pe o suprafata ce nu depaseste cumulat 1/3 din suprafata pantei sudice a acoperisului. Sunt admise luminatoare in planul acoperisului sau verticale, pe alte orientari ale pantelor sarpantei;
- la cladirile noi sunt admise atat acoperiri in terasa cat si cu acoperis. Pentru cladirile cu acoperis nu sunt admise decat acoperisuri in patru pante. Sunt interzise acoperisurile in doua ape - «chalet elvețian» sau alte tipuri de frontoane sau triunghiuri in fatadele vizibile. Pe fatadele vizibile catre strada toate sageacurile si streasinile vor fi orizontale, eventual la nivele diferite, dar nu se admit nealinate;
- pentru acoperirile in terasa, ca o conditie minimala de incadrare in context se cere prezenta unor stresini false sau a unor terminatii orizontale la nivelul fiecărei terase/retrageri. Suprafata balcoanelor, logiilor cladirilor noi nu va depasi 1/10 din suprafata utila totala a cladirii, iar cele de pe fatada principala, situate eventual in consola deasupra domeniului public, nu vor depasi 2 mp;
- pentru cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala/ambientala finisarea peretilor exteriori se va face cu vopsele lavabile - ce permit evacuarea umiditatii din pereti. Biroul de Urbanism al Primariei va elabora un ghid de bune practici care va evidentia solutiile de eliminarea a igrasiei din pereti prin introducerea de silicati in pereti - diverse metode - prin refacerea chimica a zidariilor de caramida si a coeziunii mortarelor etc.). Nu sunt admise decat culori pastelate cu nuante de alb de peste 80%. Elementele de lemn nu vor fi vopsite ci doar băițuite si lăcuite cu lacuri mate astfel încat, la final sa para învechite sau protejate cu materiale bituminoase «cătrănite»;
- dacă există pe fațade elemente decorative din ceramica smaltuita sau nu, acestea se vor pastra în culoarea naturala;
- pentru cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala învelitoarea pe acoperis, se va realiza din: sita, tigla solzi - emailata sau nu, tabla de cupru sau zinc solzi sau asezata cu falț orizontal, cu mimarea rândurilor orizontale de șită. Nu sunt admise învelitorile din tabla zincata, din prefabricate de tabla ondulata sau cutata, învelitorile din materiale bituminoase, prefabricate din azbest si alti înlocuitori;
- nu sunt admise coșuri vizibile din tabla inoxidabila sau elemente prefabricate de beton aparent, netencuit;
- nu se admite placarea fatadelor cu elemente de faianta - gresie care imita piatra sau alte desene decat la cladirile existente in zonele protejate ambiental/peisagistic si la cladiri noi ce pot fi proiectate in stilul celor existente. . Se poate folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate in stare naturala - piatra, metal, lemn, ceramica si tencuieli traditionale cu conditia, pentru metal sa nu fie finisat strălucitor. Pentru finisaje cu tencuieli

noi sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proportie de alb mai mica de 80%. La constructii noi, proiectate in stilul celor din zonele protejate aceste prevederi vor fi aplicate diferentiat. Sunt admise combinatii de culori cu indicarea lor stricta - cu mostre si studii de culoare in proiect - si respectarea intocmai in santier;

- pentru acoperisuri sunt admise aceleasi materiale ca in cazul cladirilor traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala/ambientala. Suplimentar sunt admise acoperisuri de sticla, tip sera, sau acoperite cu tabla plana, fãlțuită vopsita in culori care sa imite ceramica sau lemnul. Nu sunt admise culori din gama albastru, verde, rosu aprins, etc;
- nu se admite amplasarea aparatelor de aer conditionat si ventilatie pe fatada principala;
- in zonele cu constructii traditionale pe spatiile loturilor nu sunt admise reclame luminoase sau bannere. Pentru cladirile noi sunt admise doar reclame fixe, asezate deasupra sau in lateralul usii principale de acces, sau a vitrinei, care sa informeze despre activitatea care se desfasoara inaintea si/sau numelui firmei. Nu se admite reclama pentru terti pe aceeasi suprafata;
- pentru cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala sunt admise numai reclame in bandou, perpendiculare pe fatada principala a casei, care nu vor depasi dimensiunile de H_{im}/A -70cm;

Pentru zonele L1pm si L1zp- Locuinte individuale aflate in zona de protectie vor fi respectate urmatoarele:

- Introducerea unor functiuni noi se va face, cu precadere, prin refunctionalizarea cladirilor existente.
- Fondul construit va fi supus unui studiu aprofundat si unui program cu derulare multianuala de restaurare, consolidare si conservare. Casele vechi, cu aspect urban dar frumos integrate in zona vor fi cu precadere monitorizate, pastrate si modernizate (la interior).
- Se va incuraja repararea caselor cu tehnici si materiale traditionale, fiind permisa modernizarea interiorului, in sensul adaptarii la conditii de confort contemporane, dar fara modificarea volumetriei sau aspectului exterior.
- in situatia construirii ca urmare a demolarii vreunei constructii de pe parcela, la autorizare se va prezenta releveul si fisa istorica a cladirii ce se demoleaza, intocmita de personal atestat si avizul DJPN Dambovita.
- Pentru cladirile construite deja sau aflate in curs de executie in zona protejata Biroul de Urbanism al Primariei Odobesti va urmari respectarea precizarilor din RLU iar in cazul utilizarii unor materiale colorate strident (usi din tabla strident colorata, imprejmuiiri opace, inalte) se va recomanda acoperirea lor cu materiale specifice zonei.
- Acoperisurile in patru ape.
- Invelitoare : tigle ceramice sau tabla plana de zinc (culoare gri-mat).

- Se recomanda volumetria caracteristica zonei: existenta unui element de tip foisor, prispa, cerdacul cu arcatura si colonada, raportul plin gol specific. Se recomanda pastrarea fondului construit existent si adaptarea lui la exigentele de calitate privind constructiile prin consolidari, conservari, restaurari cu avizele D.J.P.N. si I.S.C.
- Se recomanda folosirea culorilor specifice zonei :verde si albastru, maron roscat atat la locuinte cat si la imprejurimile catre strada. Se vor putea folosi si elemente ceramice specifice zonei sau elemente decorative sau texte si cifre aplicate pe frontoane sau adiacent ferestrelor cladirilor de locuit.
- In cazul anexelor se va folosi gudronarea (patinarea) lemnului, folosirea inchiderilor cu rachita la peretii exteriori ai anexelor/cosarelor tipice in zona.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L1 , L1a, L1pm, L1zp:

- 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 fosele septice vidanjabile, cu respectarea normelor sanitare;
- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperisuri pe proprietate si apoi la strada;
- 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 branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat. Se recomanda inlocuirea treptata a rețelelor aeriene cu rețele îngropate.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L1 , L1pm, L1zp:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- în zona L1zp se recomanda pastrarea brazilor existenti. Se accepta taierea acestora cu conditia replantarii altora noi, pe parcele actuale sau pe cele invecinate;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare **100,00 mp**;

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

Funcțiune	% min. spațiu verde din supraf. teren
Constructii comerciale	5 %
Constructii de locuinte	20 %

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

L1 , L1pm, L1zp:

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,80 metri se recomanda un soclu opac de 0,6m și o parte transparentă dublată, de regula, cu gard viu;
- in zonele protejate va fi pastrata tipologia actuala a imprejuririlor catre strada;
- gardurile spre limitele separate ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 1,80 metri.

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.

IS - ZONA INSTITUTIILOR PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

IS - Zona cuprinde funcțiuni de interes public, diverse categorii de activități comerciale, institutii si servicii de interes general cu functiuni complexe si locuire ca functiune complementara.

Aceste subzone sunt compuse din:

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

Cea mai mare concentrare a serviciilor si dotarilor se regaseste in zonele centrale si pe ambele fronturi ale drumului judetean.

Tipurile de subzone functionale sunt:

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- institutii publice de interes general;
- instituții, servicii și dotari publice, cum ar fi:
 - unitati de invatamant;
 - unitati sanitare;
 - unitati de cultura;
 - unitati de culte;
 - unitati 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 libere;
- sport și recreere în spații acoperite ;
- spatii verzi amenajate, spatii de odihna, agrement, locuri de joaca pentru copii;

- comert: piață, târg;
- activitati productive nepoluante, fara risc tehnologic;
- unitati service auto;
- statii de carburanti.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se permite conversia cladirilor în funcțiunea de locuit cu condiția ca aceasta sa respecte regulamentul propus pentru zona L.
- unitatile cu profil alimentar, vor functiona numai pe baza autorizarii/inregistrarii sanitar/veterinare si pentru siguranta alimentelor conform legislatiei in vigoare.
- Conditionare la autorizare in zonele de protectie a monumentelor istorice de obtinerea avizului emis de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.
- Conditionare la autorizare in zonele de protectie a siturilor arheologice de obtinerea „certificatului de descarcare de sarcina arheologică” – aviz DJPN D-ta.
- Conditionare la autorizare in zonele afectate de inundabilitate de elaborarea unor documentații, studii de specialitate specifice care sa ridice interdictia de construire (studiu geo aprofundat, expertize tehnice, socluri inalte, constructii pe piloni etc.).

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

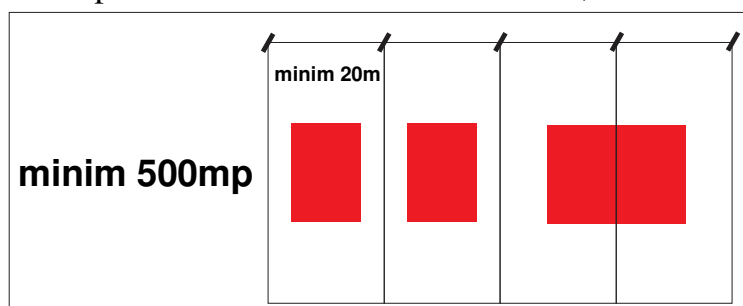
Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- creșterea animalelor în număr mai mare de 4 capete porcine / bovine;
- depozitare en-gros;
- curățătorii chimice;
- depozități 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.

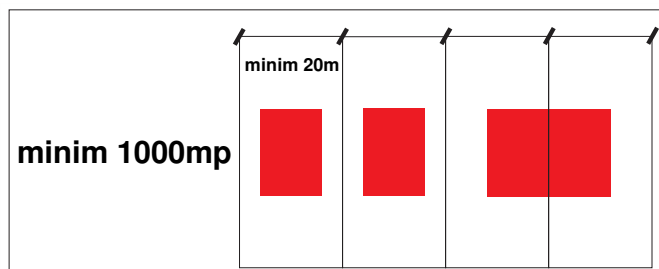
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

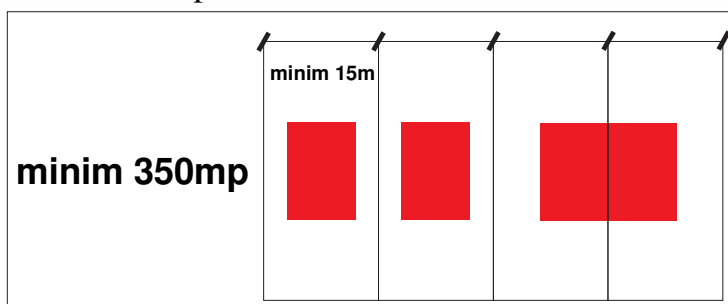
- în cazul în care vor fi realizate construcții publice izolate sau cuplate terenul minim este de 500 mp cu front la strada de minim 20 m;



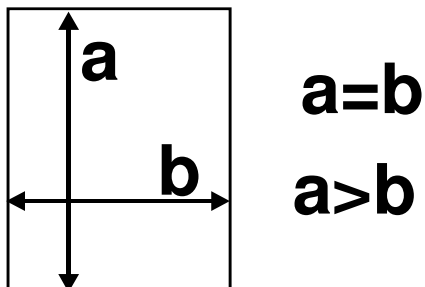
- în cazul în care vor fi realizate construcții în care se realizează activități productive manufacturiere și meșteșugărești izolate sau cuplate terenul minim este de 1000 mp cu front la strada de minim 20 m;



- în cazul în care vor fi realizate construcții cu alte funcțiuni izolate sau cuplate terenul minim este de 350 mp cu front la strada de minim 15 m;

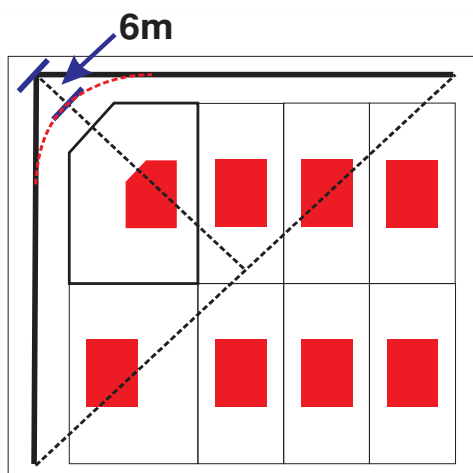


- pentru obținerea unui țesut rural coerent și a asigurării confortului de locuire, adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa

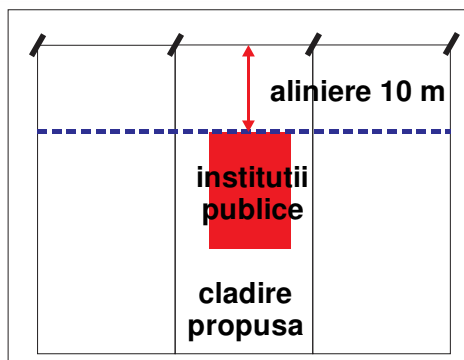


ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- 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;

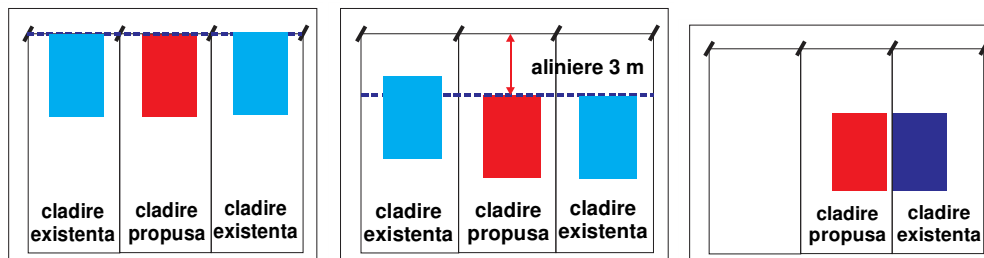


- în zonele constituite dispunerea cladirilor fata de aliniament va respecta caracterul strazii existente, cu urmatoarele conditii:
- constructiile publice si constructiile in care se realizeaza activitati productive manufacturiere si mestesugaresti vor fi retrase de la aliniament 10 metri sau vor fi 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 strazilor existente cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu conditia:

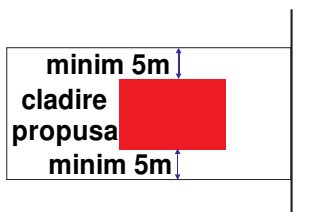
-sa nu lase aparente calcane ale cladirilor învecinate (se va stabili prin proiect tehnic si acord notarial ce distanta maxima de apropiere poate sa existe între calcane in asa fel incat acesta sa nu mai fie vizibil);



- garajele vor respecta limita edificabilului , se va respecta caracterul strazii;
 - în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nicio construcție cu excepția împrejuririlor, 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 LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

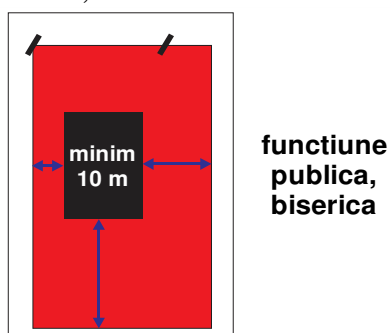
- constructiile publice si constructiile in care se realizeaza activitati productive manufacturiere si mestesugaresti se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale va fi de minim 5.00 metri;



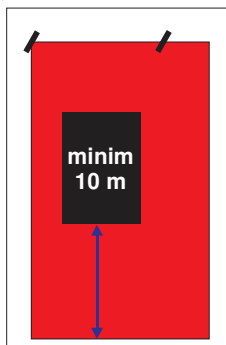
RLUCO

- anexele se vor amplasa în regim izolat sau cuplat, retragerea față de limitele laterale va fi de minim 0,6 metri (se va stabili prin proiect tehnic ce distanta maxima de apropiere poate sa existe intre calcane in asa fel incat acesta sa nu mai fie vizibil);

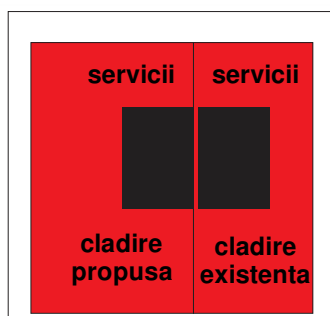
- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;



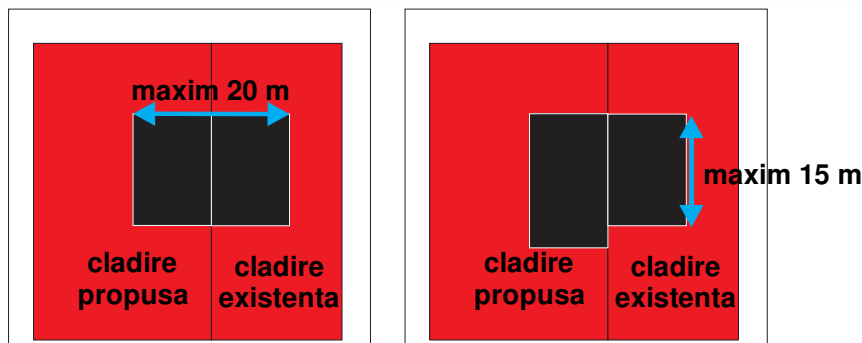
- in cazul clădirilor comerciale și de producție se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin 10.00 metri;



- cladirile pot fi alipite de constructiile de pe parcelele alaturate cu functiuni similare, situate pe limita de proprietate, in cazul in care acestea nu prezinta incompatibilitati (trepidatii, risc tehnologic, se va stabili prin proiect tehnic ce distanta maxima de apropiere poate sa existe intre calcane in asa fel incat acesta sa nu mai fie vizibil);



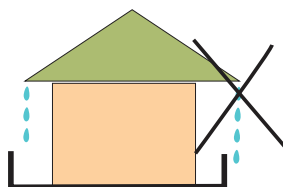
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri;



- 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 uneia dintre imobile, în contractul de cedare se va stipula această sarcină;

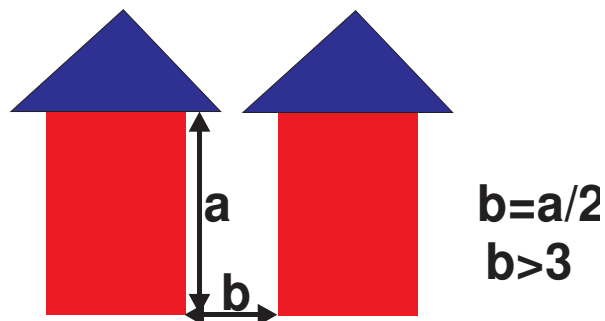
- în cazul alipirii a două clădiri se va obține acordul notarial al părților privind cheltuielile ocazionate de alipire pe timpul realizării construcției cât și pe timpul exploatării. Această sarcină va fi menționată în contractele de cedare;

- 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 (se va stabili prin proiect tehnic ce distanța maximă de apropiere poate să existe între clădiri);

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;
- pentru asigurarea accesului autovehiculelor 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 pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim 150 metri.

- număr minim de locuri de parcare:

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Construcții administrative (cu excepția - sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 10% pentru invitați - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Constructii administrative, respectiv sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 20% pentru invitați
Constructii financiar- bancare	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 50% pentru clienți
Constructii comerciale	-un loc de parcare la 200 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m2; -un loc de parcare la 100 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m2; -un loc de parcare la 50 m2 suprafață - desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m2; -un loc de parcare la 40 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m2. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.
Constructii de cult	minim 5 locuri parcare
Constructii culturale	1 loc parcare/ 50 mp spațiu expunere 1 loc parcare/ 20 locuri în sală
Constructii invatamant	3 locuri parcare/ 12 cadre didactice
Constructii de sanatate	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
Constructii si amenajari sportive	1 loc parcare/ 5- 20 locuri 1 loc parcare/ 3- persoane se adauga minim 1-3 locuri parcare autocare
Constructii de turism si agrement	- pentru constructii agrement, 1 loc parcare/ 10-30 persoane - pentru cluburi 1 loc parcare/ 3-10 membrii club - pentru constructii turism 1-4 locuri parcare/ 10 locuri cazare - pentru moteluri 4-10 locuri parcare/ 20 locuri cazare
Constructii de locuinte	- câte un loc de parcare la 1-5 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.
Constructii industriale	- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m ² , un loc de parcare la 25 m ² ; - activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m ² , un loc de parcare la 150 m ² ; - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m ² , un loc de parcare la o suprafață de 100 m ² .

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 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 lăuate vizibile;
- 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 analiză zidăriei decopertate la fața locului;

- pentru cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala inlocuirea ferestrelor, daca se doreste montarea de ferestre cu geam termopan se va face cu elemente cu tocarie din lemn stratificat sau, in cazuri extreme cu ferestre cu tocuri ce imita culoarea lemnului. Ferestrele vor respecta desenul initial al elementelor originale;
- pentru cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala nu sunt admise usi metalice prefabricate sau usi din profile termopan. Usile vizibile catre strada, se vor realiza din lemn, cu respectarea intocmai a desenului usilor originale sau cu refacerea unui desen de usa. Pentru usile interioare se propune realizarea lor tot din lemn. Deschiderile suplimentare sunt admise doar pe fatadele oarbe din zona de spate a cladirilor in vederea cuplarii cu extinderile, pentru realizarea de incaperi noi - servicii sanitare sau spatii tehnice;
- pentru cladirile noi sau neprotejate, pentru fatadele vizibile dinspre strada se va pastra proportia plin-gol de la cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala adica un maxim de 1/6 gol/plin. Nu sunt admise pe fatadele vizibile catre strada fatade cortina;
- la cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala nu se admit modificari ale sarantelor sau volumetriei acoperisului decat pentru realizarea corpurilor de legatura si a extinderilor;
- sunt admise instalari de panouri solare insa boilerile sau rezervoarele vor fi instalate in interiorul cladirii sau in zone ale cladirii care nu sunt vizibile din strada;
- sunt admise luminatoare in planul acoperisului sau verticale, pe o suprafata ce nu depaseste cumulativ 1/3 din suprafata pantei sudice a acoperisului. Sunt admise luminatoare in planul acoperisului sau verticale, pe alte orientari ale pantelor sarantei;
- la cladirile noi sunt admise atat acoperiri in terasa cat si cu acoperis. Pentru cladirile cu acoperis nu sunt admise decat acoperisuri in patru pante. Sunt interzise acoperisurile in doua ape - «chalet elvetian» sau alte tipuri de frontoane/pinioane sau triunghiuri in fatadele vizibile. Pe fatadele vizibile catre strada toate sageacurile si streasinile vor fi orizontale, eventual la nivele diferite, dar nu se admit nealinate;
- pentru acoperirile in terasa, ca o conditie minimala de incadrare in context se cere prezenta unor stresini false sau a unor terminatii orizontale la nivelul fiecarei terase/retrageri. Suprafata balcoanelor, logiilor cladirilor noi nu va depasi 1/10 din suprafata utila totala a cladirii, iar cele de pe fatada principala, situate eventual in consola deasupra domeniului public, nu vor depasi 2 mp;
- pentru cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala finisarea peretilor exteriori se va face cu vopsele lavabile - ce permit evacuarea umiditatii din pereti. Biroul de Urbanism al Primariei va elabora un ghid de bune practici care va evidentia solutiile de eliminare a igrasiei din pereti prin introducerea de silicati in pereti - diverse metode - prin refacerea chimica a zidariilor de caramida

si a coeziunii mortarelor etc.). Nu sunt admise decat culori pastelate cu nuante de alb de peste 80%.Elementele de lemn nu vor fi vopsite ci doar baintuite si lacuite cu lacuri mate astfel incat, la final sa para inechite sau protejate cu materiale bituminoase «catranite»;

- daca exista pe fatade elemente decorative din ceramica smaltuita sau nu, acestea se vor pastra in culoarea naturala;

- pentru cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala invelitoarea pe acoperis, se va realiza din: sita, tigla solzi - emailata sau nu, tabla de cupru sau zinc solzi sau asezata cu falt orizontal, cu mimarea randurilor orizontale de sita. Nu sunt admise invelitorile din tabla zincata, din prefabricate de tabla ondulata sau cutata, invelitorile din materiale bituminoase, prefabricate din azbest si alti inlocuitori;

- nu sunt admise cosuri vizibile din tabla inoxidabila sau elemente prefabricate de beton aparent, netencuit;

- nu se admite placarea fatadelor cu elemente de faianta - gresie care imita piata sau alte desene. Se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate in stare naturala - piatra, metal, lemn, ceramica cu conditia, pentru metal sa nu fie finisat stralucitor. Pentru finisaje cu tencuieli sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proportie de alb mai mica de 80%. Sunt admise combinatii de culori cu indicarea lor stricta - cu mostre si studii de culoare in proiect - si respectarea intocmai in santier;

- pentru acoperisuri sunt admise aceleasi materiale ca in cazul cladirilor traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala. Suplimentar sunt admise acoperisuri de sticla, tip sera, sau acoperite cu tabla plana, faltuita vopsita in culori care sa imite ceramica sau lemnul. Nu sunt admise culori din gama albastru, verde, rosu aprins, etc;

- nu se admite amplasarea aparatelor de aer conditionat si ventilatie pe fatada principala;

- in zonele cu constructii traditionale pe spatiile loturilor nu sunt admise reclame luminoase sau bannere. Pentru cladirile noi sunt admise doar reclame fixe, asezate deasupra sau in lateralul usii principale de acces, sau a vitrinei, care sa informeze despre activitatea care se desfasoara inaintu si/sau numele firmei. Nu se admite reclama pentru terti pe aceeasi suprafata;

- pentru cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala sunt admise numai reclame in bandou, perpendiculare pe fatada principala a casei, care nu vor depasi dimensiunile de Him/A -70cm;

- atunci cand cladirile se construiesc in trupuri izolate apartinand intravilanului, ele trebuie sa se integreze din punct de vedere peisagistic in cadrul natural.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
 - 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 fosele septice vidanjabile, cu respectarea normelor sanitare;
 - se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
 - noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;
 - toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate, de preferință, îngropat;
 - se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții în spațiile pietonale;
 - se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
 - cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
- Dezvoltarea rețelelor tehnico-edilitare va respecta propunerile din Memoriul General aferent PUG.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.
- în grădinile de fațadă ale 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;

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

Funcțiune	% minim- spatiu verde din supraf. teren
Constructii administrative (cu exceptia sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)	15%
Constructii administrative si financiar- bancare, respectiv sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri	10%
Constructii comerciale	5%
Constructii de cult	50%
Constructii culturale si invatamant	35%
Constructii de sanatate	obligatorii aliniamente cu rol de protectie 10%
Constructii si amenajari sportive	50%
Constructii de turism si agrement	35%
Constructii de locuinte	10%
Constructii industriale	obligatorii aliniamente cu rol de protectie 20%

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

-se recomandă 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 și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

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

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

- **P.O.T. maxim 50%**; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

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

-**CUT maxim = 1,5 mp. ADC / mp. teren**; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

ID - ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE**GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI**

Zona de unitati industriale, depozitare cuprinde unitățile de producție industrială, situate pe parcele distincte si alte activități si 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 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;
- unitati 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 parcela, 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 construibilitate 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. institutii si servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - e) birouri profesionale sau de afaceri;

- f) servicii pentru afaceri;
 - g) instituții financiare sau bancare;
 - h) poștă și telecomunicații
2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
- f) producție manufacturieră;
 - g) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
 - 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.
- Conditionare la autorizare in zonele de protectie a monumentelor istorice de obtinerea avizului emis de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii
 - Conditionare la autorizare in zonele de protectie a siturilor arheologice de obtinerea „certificatului de descarcare de sarcina arheologică” – aviz DJPN D-ta.
 - Conditionare la autorizare in zonele afectate de inundabilitate de elaborarea unor documentații, studii de specialitate specifice care sa ridice interdictia de construire (studiu geo aprofundat, expertize tehnice, socluri inalte, constructii pe piloni etc.).

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, 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 construibilă cu funcțiunile admise în subzona ID este de 3.000 mp, și 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 parcelor va fi de minim 300mp, iar frontul la stradă va fi de min. 15.

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 recomandă 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 limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

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;
- accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;

- 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 HGR 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

- 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:
 1. în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare 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 HGR nr. 525/1996 și a indicelui de motorizare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 12,0 metri cu excepția clădirilor 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 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

- 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 de preferință 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 parcela.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejmuirilor, se face pentru funcțiunea dominantă conform necesității de securitate, elementele de

decor sau plastică pot fi stabilite prin regulamente ale autoritatii locale sau în cadrul DTAC în condițiile prezentului RLU.

- Aspectul împrejuririlor se va supune acelorasi exigente ca si în cazul aspectului exterior al constructiilor si vor fi astfel :
 - Imprejuririle spre aliniament pot fi opace, si vor avea înaltimea maxima de 2,0 m.
 - Imprejuririle laterale sau posterioare vor fi de preferinta opace, cu H = cca. 2 m.
 - Imprejuririle cu caracter temporar vor fi realizate din materiale suficient de rezistente si bine ancorate.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

ID: - POT maxim : 60%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

ZONA PENTRU UNITATI AGROZOOOTEHNICE GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona de unitati agricole cuprinde constructii 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: parcellar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.
- relația cu vecinătatea.

Pentru această zonă funcțională sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care

aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației, se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

Se vor elabora planuri urbanistice zonale (PUZ) care vor reglementa modul de parcelare, arterele de acces, modul de amplasare pe teren a construcțiilor, rețelele și dotările necesare bunei funcționări a acestora pentru parcelele a caror suprafața se divizează în mai mult de 3 loturi.

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 (proces 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 puternic 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; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare);

- 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.

- unitati zootehnice;
- unități de depozitare;
- accese pietonale și carosabile;
- perdele 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:

- 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 recomandă 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 (SUPRAFEȚE, 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 în 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 contractul de cedare se va stipula această sarcină;
- în cazul alipirii a două clădiri se va obține acordul notarial al partilor privind cheltuielile ocazionate de alipire pe timpul realizării construcției cât și pe timpul exploatării. Această sarcină va fi menționată în contractele de cedare;
- 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.

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;
- 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

- 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 1,20m.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maxima 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 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 de preferință 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.

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;

- 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)

A: - POT maxim : 40 % sau conform PUZ.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

A:- CUT maxim (mp.ADC / mp. teren) = 1,2 sau conform PUZ.

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 comuna

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

II. dimensiuni

- spații verzi de tip grădina 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 fasie 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 functional

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

IV. accesibilitatea

- spatii verzi publice cu acces nelimitat;
- spatii verzi cu acces limitat (contra cost);
- spatii verzi in incinte private.

Se permite amplasarea constructiilor cu caracter provizoriu - corpuri si panouri de afisaj/reclama in spatiul public exterior doar prin obligatia beneficiarului de a intocmi studii de specialitate care au la baza considerentul ca nu se amplaseaza nicio constructie fara stabilirea unor reguli de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor, in sistem unitar, pe unitatea administrativ- teritoriala a localitatii respective.

Pentru a face posibile diferentieri specifice prin regulament, pentru spatii plantate existente si propuse pe raza localitatii , au fost evidentiata urmatoarele subzone:

SP1 – Subzona spatiilor verzi publice cu acces nelimitat – parcuri, gradini, scuaruri, plantatii de aliniament

SP2 – Subzona amenajari sportive

SP3 – Subzona plantatii de protecție față de cursuri de apa

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - 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)
- patinoare artificiale
- poligoane pentru tir
- popicării
- mobilier urban
- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere
- parcaje.

SP1

- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate, oglinzilor de apa și accesul la activitățile permise;
- parcuri

- amenajari pentru joc si odihna
- constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci în aer liber, pavilione cu utilizare flexibila sau diferite tematici)
- alimentatie publica si comert

SP3

- spații plantate (minim 2 randuri 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 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 continute 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 sunt admise 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 circulatii carosabile.

SP3

- nu se admit constructii

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

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

SP1, SP2, SP3

- conform studiilor de specialitate aprobate conform legii (tema proiectare, SF, PT, DTAC, studiu amenajare peisagistica).

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

SP1, SP2, SP3

-conform studiilor de specialitate aprobate conform legii (tema proiectare, SF, PT, DTAC, studiu amenajare peisagistica).

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

SP1, SP2, SP3

-conform studiilor de specialitate aprobate conform legii (tema proiectare, SF, PT, DTAC, studiu amenajare peisagistica).

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

SP1,SP2,SP3

-conform studiilor de specialitate aprobate conform legii (tema proiectare, SF, PT, DTAC, studiu amenajare peisagistica).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

SP1, SP2, SP3

- conform studiilor de specialitate aprobate conform legii (tema proiectare, SF, PT, DTAC, studiu amenajare peisagistica).

SP1, SP2 :

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

SP1, SP2, SP3

-conform studiilor de specialitate aprobate conform legii (tema proiectare, SF, PT, DTAC, studiu amenajare peisagistica).

SP1,SP2:

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

- numar minim de locuri de parcare:

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Constructii si amenajari sportive	1 loc parcare/ 5- 20 locuri 1 loc parcare/ 3- persoane se adauga minim 1-3 locuri parcare autocare
Constructii de turism si agrement	- pentru constructii agrement, 1 loc parcare/ 10-30 persoane - pentru cluburi 1 loc parcare/ 3-10 membrii club - pentru constructii turism 1-4 locuri parcare/ 10 locuri cazare - pentru moteluri 4-10 locuri parcare/ 20 locuri cazare

Pentru 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.

SP1, SP2

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

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta restricțiile impuse de studiile de specialitate.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

SP1, SP2, SP3

- conform studiilor de specialitate aprobate conform legii (tema proiectare, SF, PT, DTAC, studiu amenajare peisagistica);

- se recomanda adecvarea arhitecturii cladirilor la caracterul diferitelor categorii de spatii plantate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

SP1, SP2, SP3

- conform studiilor de specialitate (tema proiectare, SF, PT, DTAC, studiu amenajare peisagistica). avizate conform legii. 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;

- se recomandă 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 recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor 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 recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, 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
Constructii si amenajari sportive	30 %
Constructii de turism si agrement	30 %

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.**SP1:**

- conform proiectelor legal avizate;
- 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 pe trotuare.

SP2

- se recomanda imprejurmuiri transparente de 1,80 m inaltime, din care un soclu opac de 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%;****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.**

C – ZONA CAI DE COMUNICATIE

Cr - SUBZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

- Autorizarea construcțiilor din zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice locale specializate.
- Se vor determina suprafetele necesare pentru o buna desfasurare a circulatiei publice prin proiecte de specialitate si dupa intocmirea acestora se va declansa ulterior procedura de expropriere pentru cauza de utilitate publica conform legii nr. 33 din 27 mai 1994.
- Se va tine cont de profilele stradale propuse in PUG.
- Se permite amplasarea constructiilor cu caracter provizoriu - corpuri si panouri de afisaj/reclama in spatiul public exterior doar prin obligatia beneficiarului de a intocmi studii de specialitate care au la baza considerentul ca nu se amplaseaza nici o constructie fara stabilirea unor reguli de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor, in sistem unitar, pe unitatea administrativ-teritoriala a localitatilor respective.

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 înconjurate 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, țiței, 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 (Ordin MLPAT, MAPN, MI și SRI din 1995).

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 : depozitări 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 deșeuri etc.;
- 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 împieteză asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări 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

Conform documentațiilor de urbanism și studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

In conformitate cu documentatiile de urbanism, cu urmatoarele conditii:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică pe porti 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 pastrate libere în permanenta.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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;

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIM ADMISA

- înălțimea maxim admisă se stabilește prin studii de specialitate, documentații de urbanism și funcție de tema beneficiarului.

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 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

Conform documentațiilor de urbanism.

G - ZONA GOSPODĂRIRE COMUNALA

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona G 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 servituțiile 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 documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

La colectarea și îndepărtarea rezidurilor și protecția sanitară a solului se va executa în conformitate cu Normele de igienă și recomandări privind mediul de viață a populației aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014, de o întreprindere de specialitate, agreată de Consiliul Local Odobesti.

Se vor elabora planuri urbanistice zonale (PUZ) care vor reglementa modul de parcelare, arterele de acces, modul de amplasare pe teren a construcțiilor, rețelele și dotările necesare bunei funcționări a acestora pentru parcelele a caror suprafața se divizează în mai mult de 3 loturi.

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

Această distanță poate fi modificată pe baza unui studiu de impact avizat de institute specializate.

La amplasarea și organizarea sistemului de salubritate se va urmări ca:

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

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

G1 - subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comună;

G2 - subzona cimitirelor;

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE:

G1: - construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comună

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

G2- cimitire și clădiri anexă:

- cimitire;
- capelă mortuară;
- mausoleu - osuar;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

G1: - se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;

G2: - 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 potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

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)

G1:

- pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 500 mp. și un front la stradă de minim 15 metri.

- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal și un studiu de impact asupra mediului;

- pentru piețele comerciale se vor elabora documentații de specialitate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

G1:

- clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 6.0 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

G1:

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.0 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 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 contractul de cedare se va stipula această sarcină.
- în cazul alipirii a două clădiri se va obține acordul notarial al partilor privind cheltuielile ocazionate de alipire pe timpul realizării construcției cât și pe timpul exploatării. Această sarcină va fi menționată în contractele de cedare;
- în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomot 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 specifice în vigoare.

G2:- vor fi respectate prevederile Normelor de igienă privind mediul de viață al populației asigurându-se între morminte și gard o distanță de min. 3,0 m care va fi plantat.

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

G1, G2:

- 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;
 - în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

G1, G2:

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

G2:

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

G1, G2:

- 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 parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

G1:

- 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 recomandă o înălțime maximă de P+1 niveluri.

G2:

- maxim 1 nivel – P.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

G1:

- 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.

G2:

- se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

G1:

- 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;
- piețele comerciale vor fi dotate cu servicii sanitare conform normelor.

G2:

- 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, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel 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 de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

G2:

- 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.

G1:

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 1.80 metri 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 strzii. În cazul necesității unei tratări peisagistice mai ample a zonei de locuit se recomandă realizarea spre interiorul curții, până la minimum 2.50 metri 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.

G2:

- împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 1,80 metri;
- 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).

G1: - POT maxim = 50%

G2: - 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).

G1: - CUT maxim = 1 mp ADC / mp teren

G2: - CUT maxim = 0,1 mp ADC / mp teren

THI – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APA

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

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

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

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

NR. CRT	RETEAUA HIDROGRAFICA COMUNA ODOBESTI
1	Raul Arges
2	Raul Sabar (Rastoaca)
3	Paraul Suta

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

THI

– nu exista utilizari admise fara conditionari

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

THI - lucrari de poduri si modernizari de poduri conform studiilor de specialitate;

RLUCO

- lucrari de gospodarire a apelor, de prevenire si combatere a actitunii distructive a apelor, aparari de maluri, stabilizari de teren conform studiilor de specilitate.

THI– amenajari de agrement conform PUZ

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

THI – orice constructie in zonele de protectie de-a lungul cursurilor si acumularilor de apa conform Legii apelor nr. 107/1996, anexa 2

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

THI - Prescriptiile specifice acestei zone vor fi stabilite in urma elaborarii unei documentatii de urbanism - PUZ.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

THI - Prescriptiile specifice acestei zone vor fi stabilite in urma elaborarii unei documentatii de urbanism - PUZ

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

T- ZONE CUPRINSE IN 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 prmanent sub ape

TC – Terenuri ocupate de cai de comunicatie

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

Se permite amplasarea construcțiilor cu caracter provizoriu - corpuri si panouri de afisaj/reclama in spatiul public exterior doar prin obligatia beneficiarului de a intocmii studii de specialitate care sa stabileasca reguli de ocupare a terenului si de amplasare a constructiilor.

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. 3 din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege).

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 exploatarilor 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 art.107/Legea 8/1991 - republicată, cu modif. și compl. ulterioare :

„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 ”

Conform Legii 138 / 2004 - republicată, cu modif. și compl. ulterioare :

Faptele prevăzute la art. 83, alin (1), lit. a - k constituie contravenții la normele privind exploatarea, întreținerea, reparațiile și protecția amenajărilor de îmbunătățiri funciare și se sancționează conform art. 83, alin. (2) și (3).

TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă (articolul 7 R.G.U.).

Utilizări permise:

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 căilor ferate și 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

Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice și infrastructura feroviară în extravilan se vor respecta conform art.18 din R.G.U. și 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. Căi de comunicație feroviară
3. Construcții și amenajări specifice activităților feroviare.
4. Lucrări pentru protecția împotriva poluării
5. Spații verzi
6. 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 sau căi ferate 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 și feroviare 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 împieteează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări 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 HGR nr.162/2002. Zona de protecție sanitara 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, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA COMUNA ODOBESTI

UTR	ZONE FUNCTIONALE	MODALITATI DE INTERVENTIE	INDICATORI	
UTR 1	M1	CU+DTAC pentru reparatii, mansardari, anexe gospodaresti, echipare edilitara, locuinte noi. PUZ (UTR) functiuni publice si amenajarea spatiului public.	POT: 50; CUT: 1,5	P+2
	IS		POT: 50; CUT: 1,5	P+2

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	ZONE FUNCTIONALE	MODALITATI DE INTERVENTIE	INDICATORI	
UTR 2	L1zp	CU+DTAC	POT: 40%; CUT: 0,8	P+1

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	ZONE FUNCTIONALE	MODALITATI DE INTERVENTIE	INDICATORI	
UTR 3	L1	CU+DTAC	POT: 35%; CUT: 1,05	P+2
	G2		POT: 10%; CUT: 0,10	P

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	ZONE FUNCTIONALE	MODALITATI DE INTERVENTIE	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
UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	ZONE FUNCTIONALE	MODALITATI DE INTERVENTIE	INDICATORI	
UTR 5	IS	CU+DTAC	POT: 50; CUT: 1,5	P+2
	SP1		POT: 10%; CUT: 0,10	-
	G1		POT: 50%; CUT: 1.00	P+1
	ID		POT: 60%; CUT: 1.80	tehnologic
	L1		POT: 35%; CUT: 1.05	P+2

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	ZONE FUNCTIONALE	MODALITATI DE INTERVENTIE	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

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	ZONE FUNCTIONALE	MODALITATI DE INTERVENTIE	INDICATORI	
UTR 7	L1	CU+DTAC	CONFORM PUZ APROBAT	

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	ZONE FUNCTIONALE	MODALITATI DE INTERVENTIE	INDICATORI	
UTR 8	M3	CU+DTAC	POT: 60%; CUT: 1.80	P+2
	L1		POT: 35%; CUT: 1,05	P+2

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	ZONE FUNCTIONALE	MODALITATI DE INTERVENTIE	INDICATORI	
UTR 9	L1zp	CU+DTAC	POT: 40%; CUT: 0,8	P+1

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	ZONE FUNCTIONALE	MODALITATI DE INTERVENTIE	INDICATORI	
UTR 10	SP1	CU+DTAC	POT: 10%; CUT: 0,10	-
	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

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	ZONE FUNCTIONALE	MODALITATI DE INTERVENTIE	INDICATORI	
UTR 11	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

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	ZONE FUNCTIONALE	MODALITATI DE INTERVENTIE	INDICATORI	
UTR 12	G1	CU+DTAC	POT: 50%; CUT: 1.00	P+1

UTR	ZONE FUNCTIONALE	MODALITATI DE INTERVENTIE	INDICATORI	
UTR 13	IS	CU+DTAC	POT: 50; CUT: 1,5	P+2
	L1		POT: 35%; CUT: 1,05	P+2

UTR	ZONE FUNCTIONALE	MODALITATI DE INTERVENTIE	INDICATORI	
UTR 14	IS	CU+DTAC	POT: 50; CUT: 1,5	P+2
	L1		POT: 35%; CUT: 1,05	P+2

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

UTR	ZONE FUNCTIONALE	MODALITATI DE INTERVENTIE	INDICATORI	
	L1zp		POT: 40%; CUT: 0,8	P+1
UTR 16	L1	CU+DTAC	POT: 35%; CUT: 1,05	P+2

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	ZONE FUNCTIONALE	MODALITATI DE INTERVENTIE	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

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	ZONE FUNCTIONALE	MODALITATI DE INTERVENTIE	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

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	ZONE FUNCTIONALE	MODALITATI DE INTERVENTIE	INDICATORI	
UTR 19	SP1	CU+DTAC	POT: 10%; CUT: 0,10	-

RLUCO

	M1		POT: 50; CUT: 1,5	P+2
	IS		POT: 50; CUT: 1,5	P+2
	G1		POT: 50%; CUT: 1.00	P+1
	SP2		POT: 25%; CUT: 0,50	-
	L1		POT: 35%; CUT: 1,05	P+2

UTR	ZONE FUNCTIONALE	MODALITATI DE INTERVENTIE	INDICATORI	
UTR 20	IS	CU+DTAC	POT: 50; CUT: 1,5	P+2
	SP2		POT: 25%; CUT: 0,50	-
	L1zp		POT: 40%; CUT: 0,8	P+1

UTR	ZONE FUNCTIONALE	MODALITATI DE INTERVENTIE	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	-
	G2		POT: 10%; CUT: 0,10	P

UTR	ZONE FUNCTIONALE	MODALITATI DE INTERVENTIE	INDICATORI	
UTR 22	A	CU+DTAC	POT: 40%; CUT: 1,20	P+2
	L1		CONFORM PUZ APROBAT	

UTR	ZONE FUNCTIONALE	MODALITATI DE INTERVENTIE	INDICATORI	
UTR 23	ID	CU+DTAC	CONFORM PUZ APROBAT	

UTR	ZONE FUNCTIONALE	MODALITATI DE INTERVENTIE	INDICATORI	
UTR 24	ID	CU+DTAC	CONFORM PUZ APROBAT	

ANEXA 1- CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE 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, exploatării 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 rețelelor 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 apropiierilor LEA m.t. și LEA j.f. față de alte linii, instalații și obiective;
- STAS 8591/1 - 91 - Amplasarea în localități a rețelelor 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:

- 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.;**

CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂTĂȚILOR

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 Reglementări 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 instituțiile abilitate din teritoriu.

ZONE DE PROTECȚIE 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 exploatațile 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
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.

LATIMEA ZONELOR DE PROTECTIE IN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, IN LUNGUL CURSURILOR DE APA, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR SI A ALTOR LUCRARI HIDROTEHNICE

cf. Legea nr. 107 /1996- Legea apelor

a) Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apa

Lățimea cursului de apa (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 apa	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, beton sau alte materiale	10	20	50

- 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 apa, 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 sanitara la instalațiile de alimentare cu apa se stabilește de autoritatea centrala în domeniul sănătății publice.

DELIMITAREA ZONELOR DE PROTECTIE SI SIGURANȚĂ ALE CAPACITATILOR ENERGETICE

Cf. Ordin nr.4/2007 al ANRDE

Linie Electrica Aeriana 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

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

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); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT;

ARIA CONSTRUITA - 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 DESFASURATA – 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).

AUTORIZATIE 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.

RLUCO

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 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 desfasurata a tuturor planseelor) și

suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate : suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scarile exterioare, trotuarele de protecție;

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

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 PROVIZORII - Construcții care au durată de funcționare limitată, prestabilită prin autorizația de construire.

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).

EXPROPRIEREA PENTRU CAUZA DE UTILITATE PUBLICA - Modalitate de cedare a dreptului de proprietate privată, constând în trecerea în proprietatea statului, a județelor, municipiilor, orașelor sau comunelor, a unor imobile proprietatea persoanelor fizice sau juridice cu sau fără scop lucrativ, numai în scopul executării unor lucrări utilitate publică de interes național sau local, după o dreaptă și prealabilă despăgubire, conform legii.

EXTRAVILAN - Teritoriu din afara intravilanului localității cuprins în limita teritoriului administrativ, care înglobează activități dependente sau nu de funcțiunile localității, conform planurilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.

I.M.M. = întreprinderi mici și mijlocii compuse din:

- unități micro – sub 10 angajați;
- unități mici – între 10 și 100 angajați;
- unități mijlocii – între 100 și 500 angajați.

INFRASTRUCTURA – Echiparea tehnică a unei localități sau a unui teritoriu cu rețele tehnice precum și instalațiile conexe subterane sau supraterane. Ex.: rețele și instalații de apă, canalizare, electrice, termice, gaze, telecomunicații, drumuri, rețele stradale, sisteme de irigații etc.

INSTITUTII PUBLICE - Construcții și amenajări care adăpostesc funcțiuni și activități destinate utilității publice ce pot fi în regim de proprietate publică sau privată.

INTERDICTIE DE CONSTRUIRE - Reglementare impusă pentru unele zone sau terenuri, care exclude posibilitatea realizării de construcții și amenajări, conținută în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, și instituită în conformitate cu prevederile legale. Interdicția poate fi definitivă sau temporară, în funcție de conținutul și nivelul de aprofundare a studiilor de amenajare. Zona asupra căreia s-a instituit interdicția de construire poate fi considerată grevată de o servitute și considerată, după caz, registrul cadastral.

INALTIMEA CONSTRUCTIILOR - Înălțimea construcțiilor (H) măsurată la nivelul fațadei reprezintă diferența de altitudine dintre nivelul terenului natural și un punct determinat de:

- a) streșină, pentru construcțiile cu acoperișul în pantă continuă;
- b) punctul de rupere al pantei, pentru acoperișurile mansardate;
- c) partea superioară a aticului, pentru clădirile cu acoperiș terasă cu pante mărginite de atic;
- d) streșină lucarnelor.

MOBILIER URBAN - Lucrări utilitare și decorative amplasate în spații publice exterioare cuprinzând: obiecte de artă monumentală, fântâni, oglinzi de apă, împrejmuiri, scări, rampe, estrade, tribune, cabine telefonice, lampadare, indicatoare de circulație, panouri de afișaj, firme etc.

RLUCO

PATRIMONIU - Totalitatea drepturilor și obligațiilor cu valoare economică și juridică, precum și a bunurilor materiale la care se referă aceste drepturi, aparținând unor persoane fizice sau juridice.

PRESCRIPTIE - Dispoziție conținută în regulamentele de urbanism sau în autorizația de construire prin care se impune realizarea construcțiilor sau amenajărilor, cu respectarea unor condiții ce derivă din prevederile legale ori din normele tehnice.

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a caldrii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită

RAZA DE SERVIRE - Distanța exprimată în m sau timp de acces între amplasamentul instituțiilor publice sau serviciilor și cel al locuințelor, servite de acestea. Distanțele maxime de parcurs pentru accesul la principalele categorii de instituții publice și servicii sunt stabilite în Anexa nr.1 la Regulamentul general de urbanism.

REGIM DE CONSTRUIRE - Reglementare cuprinsă în proiecte și în regulamente de urbanism care impune modul de amplasare și conformare a construcțiilor pe terenurile aferente acestora. Componentele determinante ale regimului de construire sunt: alinierea față de limitele terenului, înălțimea construcțiilor și procentul de ocupare a terenului aferent acestor construcții.

REGULAMENTE DE URBANISM - Regulamentul general de urbanism Document aprobat de Guvernul României prin H.G. nr. 525/199 (publicat în Monitorul Oficial nr.149/1996) care reglementează activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și autorizarea construcțiilor în toate localitățile și unitățile teritorial-administrative.

Regulamentul local - Documentație aferentă Planului urbanistic general (PUG) și Planului urbanistic zonal (PUZ), care explică și detaliază conținutul acestor planuri, sub formă de prescripții și recomandări, în vederea urmăririi și aplicării lor.

RESTRICȚIE - Condiție obligatorie de interzicere sau limitare a unor drepturi și activități, impusă prin regulamentele de urbanism sau prin alte acte normative.

REZERVARE(amplasament rezervat) - Reglementare cuprinsă în proiectele de urbanism și regulamente aferente acestora prin care se prevede realizarea, în perspectivă, de construcții și amenajări cu destinație precizată pe amplasamentele și zonele delimitate în documentațiile respective

SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE) = societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.

SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

SERVITUTE - Dezmembrământ al dreptului de proprietate, reprezentat de sarcina impusă asupra unui imobil (teren, construcție, spațiu amenajat) pentru uzul și utilitatea altui imobil, cu alt proprietar.

Servituti de utilitate publică - Măsuri de protecție a bunurilor publice (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate), ce nu pot fi opuse cererilor de autorizare și ocupare a terenului decât dacă sunt conținute în documentațiile de urbanism aprobate sau în prevederile Regulamentului general de urbanism. Fac obiectul dreptului administrativ.

Servituti de interes privat - Obligații reciproce legiferate în Codul civil pentru raporturile ce decurg din relațiile de vecinătate, în scopul împiedicării litigiilor între proprietari. Sunt înscrise în registrele cadastrale și fac obiectul dreptului civil.

Servituti de urbanism - Obligații impuse unui bun funciar, în conformitate cu prevederile legale, limitând dreptul de proprietate într-un scop de interes public sau privat, conținute în documentațiile de urbanism.

SIT - Totalitatea elementelor naturale sau/și amenajate care se impun printr-o percepție unitară. Situl subordonează peisajul și se caracterizează printr-o dominantă configurativă.

SUBZONA - Parte dintr-o zonă, cu caracteristici urbanistice similare, posibil de circumscris aceluiași regulament.

UNITATE TERITORIALA DE REFERINȚĂ (U.T.R.) - Suprafață convențională de teren, omogenă din punct de vedere funcțional, structural și al morfologiei urbane pentru care se pot stabili aceleași condiții de construibilitate.

RLUCO

ZONĂ CENTRALA - Teritoriu delimitat prin documentații de urbanism după criterii privind concentrarea instituțiilor și serviciilor publice (utile localității și teritoriului său de influență) și a infrastructurii tehnico-edilitare precum și după criterii privind densitatea și calitatea construcțiilor.

ZONĂ CONSTRUIBILĂ - Teritoriul al localității care cuprinde grupuri de terenuri pe care este permisă realizarea de noi construcții după constatarea îndeplinirii condițiilor de construibilitate precizate în Regulamentul general de urbanism și în documentațiile de urbanism aprobate.

ZONĂ FUNCȚIONALĂ - Zonă având limite determinate prin documentații de urbanism și amenajarea teritoriului care stabilesc funcțiunea sa dominantă și celelalte funcțiuni permise și reglementează unele elemente privind modul de exercitare a acestora.

ZONĂ DE PROTECȚIE - Teritoriu delimitat de organele administrației publice specializate în colaborare cu autoritățile locale în jurul unor monumete istorice (lucrări de artă monumentală, construcții cu valoare istorică sau memorială, a unor ansambluri urbanistice etc.) în vederea unor acțiuni de protecție conservare și punere în valoare a acestora.

**Intocmit,
Arhitect- Emil Stanescu**