

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG

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 intravilan al localitatilor Comunei PIETRARI.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii conform legii si a aprobarii sale de catre CLCP (consiliul Local al Comunei Pietrari) , prin Hotararea nr..... din.....

1.4. Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru parti componente ale unei localitati ce apartine comunei PIETRARI, se schimba conceptia care a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat si implicit a Regulamentului Local de Urbanism, este necesara actualizarea PUG .

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

Orice PUZ sau PUD care modifica prevederile stabilite prin prezentul regulament , va contine si piesele desenate modificatoare ale UTR, 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 sau PUD a Consiliului Local al Comunei PIETRARI, va descrie in mod explicit modificarile aduse documentatiei de urbanism aprobate initial.

2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

2.1. La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism al satelor ce compun comuna PIETRARI stau in principal :

- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (republicata) ;

- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul ;

- H.G. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu completarile ulterioare;

- Toata legislatia mentionata la " **Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de urbanism** " din cap.1.1. al " Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentului Local de Urbanism " - Reglementare tehnica aprobata cu Ordinul MLPAT nr. 21 / N / 10.04 - INDICATIV GM - 007 - 2000 (completata cu toate actele normative aparute in legislatia complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului) ;

- GHIDUL privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic General (COMUNE - Volumul 2- Regulament Local de Urbanism), aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 13 N din 10.03.1999 ;

2.2. R.L.U. preia solutiile urbanistice de baza din PUG si opereaza anumite modificari si completari in concordanta cu cerintele actelor normative si legislative.

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

3.1. R.L.U. aferent PUG aprobat, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri situate in intravilan (trupurile de baza al satelor Comunei PIETRARI), cat si in trupurile cuprinse in intravilan, dar izolate, situate in teritoriul administrativ al comunei .

Teritoriul intravilan al comunei PIETRARI este compus din :

- 3.1.1. Trupul de baza al satului PIETRARI - resedinta de comuna;
- 3.1.2. Trupul de baza al satului ALUNIS;
- 3.1.3. Trupul de baza al satului SIPOT;
- 3.1.4. Trupul de baza al satului DUPA DEAL;
- 3.1.5. Trupul de baza al satului VALEA ;
- 3.1.6. Trupuri in teritoriul administrativ cu functiuni diferite : zone de locuit, obiective de echipare tehnico - edilitara;

3.2. Teritoriul intravilan al Comunei Pietrari, prezentat 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 satelor ce compun Comuna Pietrari s - a stabilit in functie de categoriile de activitati pe care le cuprind respectivele localitati, de traditie si de nevoile lor de dezvoltare viitoare.

Zonificarea functionala este prezentata in plansa nr. 3 si este conforma cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism (RGU) si cu prevederile Ordinului MLPAT nr. 13 N / 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.

3.4. Teritoriul intravilan al Comunei PIETRARI s-a impartit in 5 (cinci) unitati teritoriale de referinta (UTR), tinand seama de :

- Limitele fizice existente in teren (limite de proprietate, strazi importante, elemente naturale importante, limite administrative), astfel incat sa se deceleze cu usurinta zonele pentru care se elaboreaza PUZ cu regulament aferent;

- Functiunea dominanta a UTR;

- Caracteristici comune care sa conduca la reguli comune pentru cea mai mare parte din suprafata ;

Unitatea Teritoriala de Referinta (UTR) este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona a teritoriului localitatii cu o functiune predominanta, caracteristici morfologice unitare si ridica probleme specifice de gestiune urbana.

Nu s-a apreciat ca necesara impartirea localitatilor in mai multe UTR - uri, data fiind lipsa de complexitate functionala a localitatilor, dominanta fiind activitatea de locuire si functiunile complementare acesteia.

Pe de alta parte, fiecare sat are anumite particularitati de ordin tipologic si functional care induc necesitatea stabilirii unor reglementari pentru fiecare localitate (UTR).



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

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

4.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor **art. 3** din Regulamentul General de Urbanism, precum si altor prevederi legale, specifice ce vor apare pe parcursul viabilitatii documentatiei; terenurile agricole din extravilan, precum si cele neagricole, dar cu regim special (padurile) sunt evidentiata in plansa nr. 1 (Incadrarea in Teritoriul Administrativ) ; **livezile impreuna cu padurile constituie resursa naturala cea mai pretioasa a comunei PIETRARI;**

4.2. Schimbarea destinatiei terenurilor agricole din intravilan in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile **art. 4.** din Regulamentul General de Urbanism si a altor prevederi legale ce vor aparea ulterior ; destinatia acestor terenuri este prezentata in plansa nr.3 " Reglementari urbanistice - zonificare ", pentru toate satele comunei .

4.3. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile cu destinatie forestiera din extravilanul si intravilanul localitatilor se supune prevederilor **art. 5** din Regulamentul General de Urbanism si altor reglementari legale ce vor aparea ulterior ; suprafetele impadurite sunt puse in evidenta in plansa nr. 1 "Incadrarea in Teritoriul Administrativ " sc. 1 / 25 000.

4.5. Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albia minora , in albia majora si in zonele de protectie ale paraurilor care traverseaza comuna 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 / sau care pot aparea ulterior ; reseaua hidrografica este pusa in evidenta pe toate plansele.

4.7. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel pe terenurile care cuprind valori de patrimoniu cultural construit (monumente istorice si zonele de protectie ale acestora, cladiri cu valoare istorica, arhitecturala) se face cu respectarea prevederilor **art. 9** din RGU astfel :

a. Zona de protectie a monumentelor istorice inscrise in lista : raza 200 m masurata de la limita cadastrala a parcelei pe care este situat monumentul - se instituie servitute de interes public;

b. Zona de protectie a crucii de piatra - satul Pietrari ; raza de protectie 200 m se instituie servitute de interes public;

4.7.1. Autorizarea oricarui tip de interventie la o constructie declarata monument istoric si inscrisa pe lista monumentelor istorice aprobata, de la art. 4.7.a. si 4.7.b. se face dupa obtinerea avizului Comisiei Zonale Muntenia la solicitarea DCCPN Dambovita.

4.7.2 Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zona de protectie a monumentului (raza 200 m masurata de la limita cadastrala a parcelei pana la elaborarea si aprobarea studiilor specifice de delimitare) se face dupa obtinerea avizului Comisiei Zonale Muntenia, la solicitarea DCCPN Dambovita.



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

5.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 10 din RGU ; zonele expuse la riscuri naturale sunt evidențiate în planșa nr. 2.1. - "Situatia existentă - disfuncționalități - Zone de risc natural, raionare geotehnică".

Zonele expuse la riscuri naturale, în sensul art. 10 din RGU vizează pentru satele comunei Pietrari :

5.1.1. Zone din vecinătatea albiilor majore ale paraurilor care traversează localitățile cu fenomene de eroziune a malurilor;

5.1.2. Zone expuse la riscuri de inundare adiacente albiilor paraurilor;

5.1.3. Zone cu instabilitate a terenului (terenuri cu alunecări semistabilizate, terenuri cu alunecări active).

Aria acestor zone de riscuri naturale previzibile se poate restrange prin aplicarea unor măsuri eficiente, viabile, lucrări hidrotehnice de consolidare și protecție a malurilor, acolo unde s-au remarcat acțiuni erozionale, măsuri de eliminare a cauzelor ce pot declanșa fenomene distructive, datorate inundațiilor, numai după o cercetare atentă, specializată, a tuturor manifestărilor.

În acest context este necesară inițierea unui studiu geotehnic pentru identificarea, cu maxima rigurozitate, a zonelor improprii pentru realizarea construcțiilor, a zonelor bune de construit cu amenajări și a soluțiilor tehnice recomandate, în toate zonele de locuit.

Până la elaborarea documentațiilor respective, la autorizarea construcțiilor se vor avea în vedere măsurile precizate prin prezentul regulament local.

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

Se vor respecta servitutele de utilitate publică existente sau propuse precum și distanțele minime de protecție față de unitățile industriale, agrozootehnice sau de salubritate, distanțe stabilite prin norme specifice.

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

Sunt de utilitate publică lucrările de interes național sau local privind : prospecțiunile și explorările geologice, extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile, instalații pentru producerea energiei electrice, căile de comunicație, deschiderea, alinierea și lărgirea strazilor, sistemele de alimentare și transport energie electrică, telecomunicații, petrol și gaze, termoficare, apă, canalizare, instalații pentru protecția mediului, îndigui și regularizări de cursuri de apă, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor, stații hidrometeorologice, seismice, sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunilor adâncime, clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale, de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, administrație publică și pentru autoritățile judecătorești, salvare, pompieri, apărarea țării, ordine publică și siguranță națională, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și științifice, a monumentelor naturii, prevenirea și înlăturarea dezastrelor

naturale (cutremure, inundatii, alunecari de teren).

Utilitatea publica se declara in conformitate cu prevederile legii. Declararea utilitatii publice se face numai dupa efectuarea unei cercetari prealabile si conditionat de inscrierea lucrării în planurile urbanistice si de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii, pentru localitati sau zone unde se intentioneaza executarea ei.

Lucrarile de utilitate publica se executa pe terenuri aflate in proprietatea statului, a unitatii administrativ teritoriale, sau pe terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice, necesitand, dupa caz, exproprii sau instituirea unor servituti de utilitate publica.

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

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

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

In cazul unor investitii cu cheltuieli importante pentru echiparea edilitara, pe care autoritatile publice locale sau investitorul nu le pot acoperi din bugetele lor, iar lucrarile nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat sau din alte surse, **autorizarea executarii constructiei nu se va face decat dupa asigurarea surselor de finantare necesare.**

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Reguli de amplasare fata de drumurile publice

6.1.1. Lucrarile autorizate in zona drumurilor se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice de proiectare, constructie si exploatare, conform Ordinului nr. 45 / 1998 si nr. 50 / 1998 ale Ministrului Transporturilor si Ordonantei nr. 43 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor.

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

6.1.3. Zona strazilor din localitatile rurale cuprinde ampriza drumului si zonele de siguranta ale drumului, in conformitate cu prevederile Ordonantei nr. 43 / 1998, astfel :

a. Ampriza drumului este suprafata de teren ocupata de elementele constructive ale drumului, partea 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 suprafete 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 vizibilitatii in curbe si intersectii, precum si suprafete ocupate de consolidari ale terenului.

6.1.4. La proiectarea, executia si interventiile asupra strazilor se va tine seama de categoria functionala (strazi principale, strazi secundare), de clasa tehnica, de valorile de trafic; profilurile transversale ale strazilor, stabilite conform anexei la Ordinul nr. 50 / 1998 al Ministrului Transporturilor, sunt prezentate in Anexa la Memoriul General.

Profilurile transversale sunt :

- la strazi principale : profil tip 1 pentru traseele DJ 712A, DC 139 A, DC 121 A, si profil tip 2 la alte strazi de importanta locala ;

- la strazi secundare : profil tip 3.

Profilul tip 1 : zona strazii are latimea minima de 15,00 m, latimea partii carosabile de 6,00 m, acostamente, sant, trotuar, zona verde.

Profilul tip 2 : zona strazii are latimea minima de 11,00 m, latimea partii carosabile de 5,50 m, acostamente, sant, trotuar, zona verde.

Profilul tip 3 : zona strazii are latimea minima de 9,00 m, latimea partii carosabile de 4,00 m, acostamente, sant, trotuar.

Îmbunătățirea elementelor geometrice ale strazii se poate efectua, potrivit dispozițiilor legale, prin corectari sau retrageri de garduri, fara demolari de cladiri, asigurandu-se latimea minima pentru trotuar.

6.1.5. Amenajarea intersectiilor principale marcate pe plansa 3 se va face cu asigurarea prioritatii pentru circulatia care se desfasoara pe strada de categorie superioara.

Autorizarea constructiilor în zonele învecinate se va face în urma PUZ sau PUD aprobat cu indicarea elementelor definitorii pentru amenajarea intersectiilor in cauza.

6.2. Retrageri minime obligatorii fata de strazile principale

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

- **pe aliniament**, in cazul cand frontul construit existent se confunda cu linia de demarcatie a proprietatilor catre strada ;
- **retras de la aliniament**, în urmatoarele cazuri :
 - inscrierea in regimul de aliniere existent ;
 - necesitatea largirii drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei) ;
 - obtinerea unor distante de protectie la DJ si DC (retragere de la aliniament cu minim 3,00 m) ;
 - facilitarea crearii de piete sau degajamente in preajma unor constructii cu circulatie pietonala intensa in zona centrala ; amplasarea constructiilor de interes public se face în urma PUZ cu regulament aferent sau PUD aprobat.

Criteriile principale pentru amplasarea constructiilor vor fi inscrierea in regimul de aliniere existent si retragerea fata de aliniament la DJ si DC.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Reguli generale cu privire la asigurarea acceselor carosabile

a. Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la rețeaua de circulatie reprezinta o conditie majora de configurare si amplasare a acestora.

b. Se va urmări asigurarea acceselor carosabile directe între parcela si drumul public sau cu un minimum de servituti de trecere in conditiile specifice de amplasament, cu respectarea relatiilor si a gabaritelor functionale.

c. Constructiile care nu beneficiaza de accese directe, conform **alîn. (2) al art. 25** din H.G. 525 / 1996, vor fi astfel conformate incat sa respecte conditiile din avizul unitatii teritoriale de pompieri.

d. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestuia.

e. Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii se va face in corelare cu organizarea circulatiei majore, cu organizarea parcajelor si cu accesul pietonilor.

Pentru accese carosabile directe din DJ si DC la constructii de utilitate publica se vor prevedea amenajari suplimentare (largiri locale, benzi suplimentare de intrare-iesire, etc.).

f. Asigurarea accesului autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor este obligatorie 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.

- **Utilizari permise**

Constructiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute), respecta normele de siguranta si fluenta a traficului, in conditiile avizului administratorului drumului.

- **Utilizari admise cu conditii**

Constructiile fara posibilitati de acces carosabil, la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici tehnice nu permit interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, cu conditia obtinerii avizului unitatii teritoriale de pompieri, conform prevederilor alin. (2) al art. 25 din RGU;

- **Utilizari interzise**

Se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzatoare, in conformitate cu prevederile legale;

7.2. Reguli generale cu privire la asigurarea acceselor pietonale

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

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajarilor necesare deplinei sigurante a deplasarii, indeosebi in relatia cu circulatia vehiculelor de orice categorie.

In aceste conditii, aplicarea art. 26 din HG 525 / 1996 - se va efectua cu urmatoarele prevederi privind modul de ocupare a terenurilor :

- **Utilizari permise**

Constructii si amenajari la care se asigura accese pietonale, precum si constructii de accese si cai pietonale ce reprezinta lucrari independente, amenajate si echipate in functie de marimea fluxului de pietoni care asigura deplasarea acestora in conditii de confort si de siguranta. Se vor avea in vedere si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap;

- **Utilizari admise cu conditii**

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fara servituti de utilitate publica cum sunt :

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietati private (servitute de trecere);
- accese pietonale admise prin reglementari orare, de flux sau in functie de alte conditii, in conformitate cu Hotararea Consiliului Local.

- **Utilizari interzise**

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

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

8.1. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

Conform prevederilor art. 27 din HG 525 / 1996, autorizarea executarii constructiilor este conditionata de posibilitatile de racordare de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica, astfel :

8.1.1. Cand retelele edilitare publice au capacitati si grad de acoperire a teritoriului intravilan suficiente pentru a permite racordarea de noi consumatori, autorizarea

construcțiilor este permisă cu respectarea celorlalte prevederi ale RLU.

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

- Realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (asigurarea unei distanțe minime de 15 m între fantani și fose septice), precum și prevederile Codului Civil (art. 610).

- În momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local .

8.1.3. Pentru celelalte categorii de construcții, cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, să mărească capacitatea rețelelor publice existente sau să construiască noi rețele.

8.1.4. Prevederile de la pct. 8.1.2. și 8.1.3. se aplică corespunzător pentru localitățile comunei Niculești, în care nu există rețele publice de apă și de canalizare.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

8.2.1. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice, aparțin domeniului public național sau local, după caz.

8.2.2. Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice se pot finanta și de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local; lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează conform legii.

8.2.3. Cheltuielile pentru lucrările de racordare și bransare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau de beneficiarul interesat.

8.2.4. Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10 / 1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

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

8.3. Condiții de amplasare a lucrărilor edilitare și a stîlpilor pentru instalații în zona strazii (în conformitate cu Normele tehnice cuprinse în Ordinul nr. 47/1998 al Ministrului Transportului.)

Retelele și instalațiile tehnico - edilitare situate în ampriza drumurilor sunt :

- instalațiile necesare funcționării drumului : canalizarea pluvială și drenajele, iluminatul public, semnalizarile luminoase rutiere, stalpi pentru telecomunicații;
- instalațiile edilitare necesare ansamblurilor de construcții de locuințe și dotări social
- culturale, posturi de transformare, camine și aerisiri, hidranți, guri de scurgere.

Amplasarea rețelelor edilitare subterane se face, de regulă, în afara părții carosabile a strazilor. Dacă acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, rețelele se pot amplasa și în partea carosabilă.

Este interzisă montarea conductelor de distribuție :

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

Amplasarea pe strazi a stîlpilor pentru instalații, în raport cu partea carosabilă, se va face obligatoriu dincolo de santuri.

Traversările aeriene ale cablurilor trebuie să asigure o înălțime liberă de trecere de minimum 6,0 m, deasupra punctului cel mai înalt al platformei drumului. În cazul cablurilor

electrice, înălțimea se majorează cu spațiul de siguranță împotriva electrocutării.

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

8.4.1. Sistem centralizat de alimentare cu apă (captare, înmagazinare, transport și distribuție), conform HG 101 / 1997.

- Front captare (puturi) : raza de protecție sanitară cu regim de restricție de 50,0 m în amonte și 20,0 m în aval de captare, pe direcția de curgere a curentului de apă subteran și cu direcția de sîrîire a apelor meteorice;
- Conductele de aducțiune : zona de protecție 30,0 m față de orice sursă potențială de contaminare;
- La intersecția conductelor de aducțiune cu canalele de apă uzată sau meteorică, conducta de apă se va amplasa deasupra celei de apă uzată și / sau meteorică, asigurându-se o distanță între ele de minimum 0,40 m pe verticală;
- Distanța pe orizontală dintre conducta de aducțiune și orice conducta de canalizare cu traseu paralel va fi de minimum 3,0 m;
- Rețele de distribuție - distanța pe orizontală 3,0 m.
- Rezervoare de înmagazinare apă, îngropate : raza de protecție sanitară : 20,0 m de la zidurile exterioare;
- Terenurile agricole cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție vor fi exploatate în condițiile legii.

8.4.2. Fantani publice și individuale folosite la aprovizionarea cu apă de baut

Conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536 / 1997, fântana trebuie amplasată la minim 10,0 m de orice sursă posibilă de poluare (latrină , grajd, cotete, depozit deșeuri animale, etc.), în situația în care adâncimea acviferului folosit este mai mică de 10,0 m.

Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 4,0 m.

8.4.3. Sistemele de evacuare a apelor uzate (conform Ordinului MS nr. 536 / 1997):

Raza de protecție sanitară este de 300 m pentru stații de epurare a apelor reziduale menajere; această rază se poate micșora, în urma Studiilor de Impact și Autorizației de Mediu care conține programe de conformare (conform Legii Mediului nr. 137 / 1995 și Ordinului MAPM nr 125 / 1996).

Fosele vidanjabile pentru locuințele neracordate la un sistem de canalizare se vor amplasa la minim 10,0 m de cea mai apropiată locuință; vidanțul se va descărca în cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

În lipsa sistemului public de canalizare, unitățile economice sunt obligate să - și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate.

Este interzisă răspândirea neorganizată, direct pe sol (curți, grădini, străzi), sau în bazinele naturale de apă, a apelor uzate menajere și industriale.

Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice.

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

9.1. Actele vînzînd orice formă de împărțire a unei parcele situate în întravilan (deci destinată construirii), nu vor putea fi înregistrate și legalizate conform legii (la administrația financiară, cadastru, notar public) decît însoțite de Certificatul de Urbanism emis de autoritatea publică locală competentă.

9.2. Toate zonele nestructurate destinate locuirii pentru care s-a instituit interdicție temporară de construire pînă la elaborarea și aprobarea altei documentații de urbanism (vezi planșa 3 - Reglementări urbanistice, zonificare), vor primi autorizație de construire după elaborarea PUZ cu Regulament aferent aprobat conform legii.

9.3. Conform art. 30 din RGU condițiile minime (dimensiuni si suprafata) pentru realizarea unei parcelari pentru functiunea de locuire sunt :

a. front la strada de minimum 8,0 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12,0 m pentru cladiri izolate sau cuplate;

b. suprafata minima a parcelei de 150,0 mp pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 200,0 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate.

c. adancimea mai mare sau cel puțin egala cu latimea parcelei.

Lipsa echiparii cu retele de apa si canalizare conduce la obligativitatea adoptarii solutiilor individuale, cu respectarea distantelor de protectie sanitara (minmum 30 m între sursa de apa si fosa septica), deci si la marirea corespunzatoare a suprafetei parcelei.

9.4. Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii si / sau unor constructii cu alte destinatii decat locuinta, se recomanda intocmirea unor documentatii de urbanism ulterior PUG (PUZ cu Regulament sau PUD), avand in vedere complexitatea functionala a acestor constructii.

9.5. In zonele cu parcelari existente, executate in timp, cu respectarea altor prevederi privind suprafetele si dimensiunile minime ale parcelelor, autorizarea executarii constructiilor se va face respectand specificul tesutului existent , normele Codului Civi, dar si normele minime actuale de igiena si de protectie impotriva incendiilor.

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

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

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau a creerii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia constructiei , conform **art. 34 si anexei nr. 6 la RGU.**

La institutiile publice si servicii conformarea si dimensionarea spatiilor verzi si a mobilierului urban vor fi aprobate prin PUZ si / sau PUD.

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

Conditii de amplasare a pomilor in zona strazilor (conf. Ordinului nr. 47 / 1998 al Ministrului Transporturilor):

- amplasarea pomilor se va face cu acordul administratorului drumului public;
- distantele minime de plantare de-a lungul drumului între arborii aceluiasi rand, functie de clasa tehnica a drumului si de forma de baza a coroanelor arborilor :
 - categoria strazii I - IV - 15 m pentru specii cu coroana piramidala si 20 m pentru cele cu coroana sferica, ovala .
 - categoria strazii V - 10 m pentru specii cu coroana piramidala si 15 m pentru cele cu coroana sferica, ovala .
- se interzice plantarea pomilor in interiorul curbelor, indiferent de raza acestora;
- latimea fasilor verzi, in functie de felul plantatiei, va 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.
- se interzice plantarea de arbori si arbusti pe spatiile necirculabile in care sunt amplasate retele si instalatii edilitare subterane.
- distanta minima de la marginea partii carosabile până la trunchiurile de arbori si arbusti este 1,00 m ;
- plantatiile de pe zonele verzi nu vor deranja iluminatul strazii, vizibilitatea in curba si la traversarile pentru pietoni.

10.2. Reguli cu privire la imprejuriri

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

Imprejuririle la aliniament sunt de interes public datorita calitatii de participare la crearea peisajului urban; prevederile de amplasare si conformare a lor pot fi stabilite prin regulamente ale administratiei publice locale.

Imprejuririle amplasate pe limitele laterale si posterioara ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si protectie a proprietatii; modalitatea de realizare a imprejuririlor precum si relatiile de vecinatate sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

Imprejuririle cu caracter temporar se aproba in cazul santierelor de constructii.

Imprejuririle realizate spre aliniament vor fi de preferinta transparente, functie si de modul traditional de realizare a imprejuririlor in fiecare sat.

Imprejuririle realizate pe limitele laterale si posterioara a parcelei vor fi de preferinta opace; inaltimea minima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 2,0 m .

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

11.1. Zonificarea functionala este operatiunea de impartire a teritoriului unei localitati in zone si subzone functionale, avand drept criteriu de baza folosinta principala si natura activitatilor dominante.

Zonele functionale, stabilite conform pct. 6.2.din RLU, sunt puse in evidenta in plansa nr. 2 - "Reglementari urbanistice - zonificare".

Subzonele functionale reprezinta subdiviziuni ale zonelor, avand functiuni specializate, caracteristici urbanistice similare, posibil de circumscris acelasii reguli.

11.2. Teritoriul intravilan al localitatilor comunei Pietrari este impartit in urmatoarele zone functionale :

- | | | |
|----|----|--|
| 1. | ZC | Zona centrala (in resedinta de comuna Pietrari) |
| 2. | IS | Zona pentru institutii publice si servicii de interes general |
| 3. | L | Zona pentru locuinte si functiuni complementare |
| 4. | I | Zona pentru unitati economice, de depozitare si transport |
| 5. | P | Zona spatii verzi amenajate, sport |
| 6. | GC | Zona gospodarie comunala, cimitire |
| 7. | TE | Zona pentru constructii aferente echiparii tehnico - edilitare |
| 8. | CR | Zona pentru cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente |
| 9. | TH | Terenuri aflate permanent sub ape |



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

12. CONTINUTUL REGULAMENTULUI

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

- GENERALITATI
- UTILIZARE FUNCTIONALA
- CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

12.1. ZC - ZONA CENTRALA (satul Pietrari - resedinta de comuna)

GENERALITATI

12.1.0. Zona centrala este spatiul principal urban ce domina structura localitatii ; se defineste ca un sistem unitar de spatii libere si construite in care sunt concentrate cele mai importante institutii administrative, culturale, comerciale si servicii cu profil specializat continand importante elemente de patrimoniu, constituind cadrul ambiental reprezentativ, frecventat de locuitori si vizitatori.

Funciunile cu caracter de centralitate sunt urmatoarele :

- Institutiile publice si serviciile de interes general, unele dintre ele având caracter de unicitate in comuna.
- Spatii publice amenajate de maxima importanta si expresivitate.
- Constructiile cu calitati deosebite, unele dintre ele, monumente istorice sau cu valoare arhitecturala si / sau ambientală.
- Circulatia pietonala si auto, specifica spatiului cu caracter de centralitate.

Zona centrala a satului Pietrari este amplasata in zona mediana a trupului de baza al localitatii si se desfasoara de-a lungul drumului principal, in centrul traditional al satului, cu institutii si servicii publice; relatiile acesteia cu satele componente ale comunei sunt directe si lejere (exceptie - satul Dupa Deal).

Delimitarea zonei centrale a satului este prezentata in cadrul plansei 3 -"Reglementari urbanistice - zonificare ".

12.1.1. Subzonele functionale ale zonei centrale sunt :

- nucleul centrului vechi, de traditie, compus din institutii de interes public (primarie, camin cultural, salon de festivitati, cabinet medical - fosta primarie, politie, posta);
- fronturile construite la DJ 712 A, predominant rezidentiale.

12.1.2. Funciunile dominante ale zonei centrale sunt urmatoarele : IS, L, CR.

12.1.3. Funciunile complementare admise ale zonei centrale : P, TE, CR;

12.1.3. bis. Funciuni interzise in zona centrala : I, A, GC.;

UTILIZARE FUNCTIONALA

12.1.4. Utilizari permise ale terenurilor si cladirilor:

12.1.4.1. Institutii publice si servicii de interes general pe parcele distincte (functiune unica) in proportie de 100% din SD a fiecarei cladiri ; in cazul

cuplarii functiunilor L si IS (compatibile), proportia dintre acestea urmeaza a se stabili prin PUZ cu regulament aferent si / sau PUD , in care IS vor detine minimum 50% din SD a fiecarei cladiri.

12.1.4.2. Locuire in proportie de minimum de 50% din SD a fiecarei cladiri, in zona predominant rezidentiala (intreaga zona cu locuinte din zona centrala).

12.1.4.3. Scuaruri, plantatii de aliniament la DJ 712A, locuri de joaca ;

12.1.4.4. Constructii aferente lucrarilor edilitare, cu conditia integrarii corecte in spatiul construit existent.

12.1.4.5. Parcaje si garaje pentru institutii si servicii de interes general, garaje individuale pe fiecare parcela, cu conditia integrarii corecte in spatiul construit.

12.1.4.6. Spatii de circulatie pietonala, pietre civice, folosinte publice partiale pe terenuri proprietate privata (la spatii comerciale si prestari de servicii).

12.1.5. Utilizari permise cu conditii ale terenurilor si cladirilor din zona centrala se refera la cele amplasate in zonele cu valori identificate, definite la alin 4.7.

12.1.6. Interdictii temporare de construire :

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

- Pe baza P.U.Z. cu regulament aferent avizat si aprobat conform legii;
- Pe baza documentatiilor tehnice elaborate in vederea obtinerii autorizatiei de construire / desfiintare si care respecta avizele indicate la pct. 4.7.
- Pe baza adeveririi descarcarii terenului de sarcina istorica de catre Complexul National Muzeal "Curtea Domneasca" – Targoviste.

12.1.6.2. In intreaga zona centrala a satului Pietrari , construirea va fi autorizata in baza PUZ aprobat cu regulament aferent si PUD (unde este cazul);

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

12.1.6.4. In zonele plantate existente, aferente institutiilor si serviciilor de interes general si in cele care se vor realiza ulterior RLU , autorizarea constructiilor si amenajarilor , va fi precedata de PUZ cu regulament aferent , aprobat.

12.1.7. Interdictii permanente de construire :

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

12.1.7.2. In zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform art. 5.1., in care documentatiile de specialitate demonstreaza imposibilitatea autorizarii constructiilor si amenajarilor.

12.1.7.3. In zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura, conform art. 5.2.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

12.1.8. Orientarea fata de punctele cardinale: conform art. 17 si anexa 3 din RGU.

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

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

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

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

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

Drumul judetean DJ 712 A are rol de strada principala la nivelul satului Pietrari;

La amplasarea constructiilor fata de aceasta strada se va respecta " zona strazii " , definita prin " Normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati rurale " (anexa la Ordinul nr. 50 / 1998 al Ministerului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati rurale).

" Zona strazilor " din localitati rurale include : partea carosabila , acostamentele, santurile, rigolele, trotuarele, spatiile verzi, suprafetele adiacente pentru parcaje, suprafetele de teren necesare amplasarii anexelor acestora. Pe sectoarele de strazi fara canalizare, scurgerea apelor trebuie asigurata prin santuri amenajate, cu dirijarea in afara zonelor de siguranta a drumurilor.

Amplasarea imprejmuirilor (limitele de proprietate) fata de zona aferenta DJ 712 A , se va face astfel incat sa nu afecteze zona drumului.

In conformitate cu aceleasi norme tehnice, zona drumului principal este de minimum 15,0 m , deci amplasarea imprejmuirii parcelei va fi la minimum 7,50 m fata de axul drumului (exceptand situatiile in care o documentatie de urbanism ulterioara PUG, elaborata si aprobata conform legii nu mareste aceasta distanta din nevoi functionale si configurativ spatiale). Strazile secundare vor avea zona drumului de minimum 9,0 m , deci imprejmuirile vor fi amplasate la minimum 4,50 m fata de axul strazii (exceptarea este conditionata de situatiile prezentate in cazul drumului principal).

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

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

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

Distanta intre fronturile construite, masurata pe orizontala, nu trebuie sa fie mai mica decat inaltimea cladirii ($D_{minim} = H_{cladire}$).

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

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

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

Intre fatadele cu ferestre ale constructiilor situate pe aceeasi parcela se recomanda o distanta minima egala cu 1/2 din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m.

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**12.1.16. Accese carosabile :** conform art. 25 si anexa nr. 4 din RGU.

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

Caracteristicile acceselor trebuie sa fie adaptate naturii si importanteii functiunii pe care o servesc. Ele se amenajeaza astfel incat sa nu se creeze riscuri pentru circulatie.

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

Numarul acceselor pe acelasi drum sa fie cat mai mic.

Pentru o parcela de colt, accesul se va face din drumul mai puțin important.

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

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

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

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

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

Accesul pietonal se face direct din spatiul de circulatie pietonal special amenajat al strazii; prin PUZ se poate stabili folosinta publica de trecere pietonala pe parcele private.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**12.1.18. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente :** conf. art. 27 din RGU.

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

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

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

In urma examinarii posibilitatilor de marire a capacitatii retelelor edilitare existente, precum si a oportunitatii extinderii acestora in unele zone din intravilanul existent sau pe

terenuri ce au fost inglobate ulterior in intravilan, autoritatile publice locale pot decide, potrivit atributiunilor legale ce le revin, modul in care vor fi realizate noile lucrari.

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

In cazurile in care din studiile de prefezabilitate aprobate rezulta imposibilitatea realizarii retelor tehnico - edilitare pe teren apartinand domeniului public, se vor stabili masurile privind interzicerea constructiilor noi si stabilirea servitutilor, pentru acele portiuni din terenurile proprietate privata afectate.

12.1.20. Proprietatea publica asupra retelor edilitare : conform art. 29 din RGU.

Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, daca legea nu dispune altfel.

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

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

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

12.1.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU.

In functie de terenul disponibil si de configuratia tesutului urban specific localitatii si zonei, constructiile de locuinte vor putea fi amplasate pe teren in regim inchis (insiruite), izolate sau cuplate (in comuna Pietrari nu exista constructii de locuinte insiruite).

Noile parcele vor avea suprafata minima de 200 mp cu front la strada de minim 12 m, pentru constructii izolate sau cuplate.

Adancimea parcelei va fi mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia.

Aceste reguli au caracter minimal si vor fi corelate cu posibilitatea amplasarii conform normelor de protectie sanitara in interiorul parcelei a lucrarilor de echipare tehnico - edilitara

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

Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii unor constructii cu alte destinatii decat locuinta se vor intocmi PUZ sau PUD, functie de complexitatea functionala a acestora.

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

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

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

12.1.23. Aspectul exterior al construcțiilor : conform art. 32 din RGU.

Aspectul exterior al construcțiilor apartine spațiului public.

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

12.1.24. Procentul de ocupare a terenului : conform art. 15 și anexa 2 din RGU.

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

Procentul maxim de ocupare a terenului este un instrument urbanistic important. El este utilizat în planificarea dezvoltării localităților pentru limitarea ocupării excesive cu construcții a terenurilor și realizarea unei densități confortabile la nivelul gospodăriei, în care să se poată realiza și funcțiunile complementare.

Procentul maxim de ocupare a terenului se calculează în limita parcelei propuse pentru realizarea construcției, ținând seama de funcțiunea dominantă a zonei.

Procentul de ocupare a terenului (POT) în zonele cu construcții noi va fi :

- maxim 30% pe terenurile cu destinația L ;
- maxim 40% pe terenurile cu destinația IS.

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

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**12.1.25. Parcaje :** conform art. 33 și anexa nr. 5 din RGU.

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

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

Spațiile de parcare / garare a autovehiculelor se asigură prin cumularea numărului necesar pentru fiecare funcțiune din parcelă. Se interzice folosirea domeniului public pentru parcaje ale funcțiunilor private .

12.1.26. Spații verzi : conform art. 34 și anexa nr. 6 din RGU.

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

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului, ținând seama de mărimea, funcțiunea dominantă a localității și zona geografică în care aceasta este amplasată, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului așezării umane.

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

Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol stabilitatea construcțiilor și nici să acopere elementele importante de plastică arhitecturală.

Condițiile de amplasare a pomilor în zona strazilor principale și secundare, sunt cele cuprinse în Ordinul nr. 47 / 1998 al Ministerului Transporturilor , pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare , a stălpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.

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

12.1.27. Imprejmuiri : conform art. 35 din RGU.

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

Imprejmuirile la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile privind amplasarea si conformarea lor putand fi stabilite prin regulamente ale Administratiei publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorita calitatii de participare la crearea peisajului urban.

Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelei se vor realiza din ratiuni de delimitare si protectie a proprietatii conform Codului Civil .

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

Configuratia imprejmuirilor este determinata de factori urbanistici ca: pozitia pe parcela, functiunea constructiei, caracteristicile cadrului natural si construit, traditie, tendintele actuale generate de interferente culturale dintre civilizatia urbana si rurala.

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

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

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

Se fac urmatoarele recomandari de realizare a imprejmuirilor :

- Imprejmuirile spre aliniament vor fi obligatoriu transparente, conform traditiei, si vor avea inaltimea maxima de 2,0 m.
- Imprejmuirile laterale si posterioare vor fi de preferinta transparente, cu $h \approx 2$ m.
- In zona de protectie a monumentelor, imprejmuirile se autorizeaza cu avizul organismelor teritoriale competente.
- Se recomanda ca imprejmuirile temporare sa fie realizate din materiale rezistente si bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei.

12.2. IS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

GENERALITATI

12.2.1. Tipurile de subzone functionale sunt urmatoarele :

- constructii administrative
- constructii financiar - bancare
- constructii comerciale (comert, alimentatie publica)
- constructii de cultura
- constructii de cult
- constructii de invatamant
- constructii de sanatate
- constructii pentru prestari servicii
- constructii pentru asistenta sanitar - veterinara

Aceste subzone cuprind toate parcelele ce apartin tipurilor de institutii publice si

servicii de interes general ale satele comunei Pietrari; pe planşa 3. Reglementari, acestea nu s-au explicat prin simboluri, ci numai prin culoare (roşu) si prin scrierea denumirii pentru fiecare funcţiune;

S-a adoptat acest mod de prezentare pentru usurinta identificarii pe plan a parcelelor cu funcţiunea IS (actuala sau de perspectiva) precum si datorita complexitatii scazute a acestei zone, atat in resedinta de comuna , cat si in satele componente.

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

12.2.3. Funcţiuni complementare admise pe aceeaşi parcela : L, P, TE, CR.

UTILIZARE FUNCTIONALA

12.2.4. Utilizarile permise pe parcele si in cladiri :

12.2.4.1. Institutii publice si servicii de interes general, enumerate la art. 7.2.1. si altele de tip IS care pot sa mai apara (obiective noi, schimbări de destinatie, amenajari exterioare, mobilier urban, monumente de for public).

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

12.2.4.3. Spatii verzi.

12.2.4.4. Echipamente pentru igiena, salubritate.

12.2.4.5. Constructii aferente lucrarilor edilitare.

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

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

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

12.2.5.1. Obiective noi in cadrul zonei centrale a satului de resedinta - cu conditia elaborarii si aprobarii PUZ cu regulament, PUD) ; obiective noi in satele componente din tipurile enumerate la art. 7.2.1. ;

12.2.5.2. In zona de protectie a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri in conditiile specificate la art. 4.7. (toate tipurile de constructii compatibile cu specificul zonei in care sunt amplasate, cu conditia respectarii stricte a prescriptiilor continute in avize).

12.2.5.3. In zona de protectie a drumurilor publice si a echipamentelor tehnico-edilitare, in zona de protectie a malurilor si albiilor minore ale cursurilor de apa, precum si a lucrarilor hidrotehnice - in conditiile obtinerii avizelor prevazute de legislatia in vigoare.

12.2.6. Interdictii temporare de construire :

12.2.6.1. La monumentul istoric si in zona de protectie a acestuia, pe parcelele cladirilor listate in anexa la memoriu - pana la elaborarea PUZ cu regulament sau PUD, cu avizele mentionate la art 4.7.

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

12.2.7. Interdictii permanente de construire :

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

12.2.7.2. In zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform art. 5.1., in care documentatiile de specialitate demonstreaza imposibilitatea autorizarii

construcțiilor și amenajărilor.

12.2.7.3. În zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură, conform art. 5.2.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea construcțiilor de tip IS, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității se face conform anexei nr. 1 din RGU.

12.2.8. Orientarea față de punctele cardinale : conform art. 17 și anexa 3 din RGU.

Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural prin orientarea corectă a construcțiilor conf. cerințelor funcționale, cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să nu se umbrească reciproc.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice în vigoare.

Pentru obiective publice se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor.

12.2.9. Amplasarea față de drumurile publice : conform art. 18 din RGU, și cu Ordinul nr. 50 / 1998 al Ministerului Transporturilor pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile rurale ; vezi art.7.1.9. cu privire la respectarea zonelor de siguranță și protecție a drumurilor, delimitate conform legii.

Toate construcțiile și amenajările vor fi astfel amplasate încât să nu afecteze buna desfășurare a circulației rutiere și pietonale pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

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

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

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

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

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

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

Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale

parcele conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor, (asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri la cel putin o fatada vitrata), a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau dictate de necesitati de conservare a specificului local privind tesutul urban si tipologia de amplasare a constructiilor.

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

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

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

Caracteristicile acceselor carosabile vor fi adaptate naturii si importantei functiunii pe care o servesc. In consecinta , ele se amenajeaza astfel incat sa impiedice cel mai mic risc posibil pentru circulatie.

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

Numarul acceselor pe acelasi drum sa fie cat mai mic.

Pentru o parcela de colt, accesul se va realiza la drumul mai putin important.

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

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban, sau prin vegetatie plantata care sa impiedice vizibilitatea si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

In acest sens, se va respecta Ordinul nr. 47 / 1998 al Ministerului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale.

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

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

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

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

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

intre fantani si fose septice, etc.), precum si prevederile Codului Civil (art. 610). In aceasta situatie, beneficiarul se va obliga ca, in momentul realizarii retelei centralizate publice in zona, sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de Consiliul local.

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

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

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

In cazurile in care din studiile de prefezabilitate aprobate rezulta imposibilitatea realizarii retelelor tehnico - edilitare pe teren apartinand domeniului public, se vor stabili masurile privind interzicerea constructiilor noi si stabilirea servitutilor, pentru acele portiuni din terenurile proprietate privata afectate.

12.2.20. Proprietatea publica asupra retelor edilitare : conform art. 29 din RGU.

Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, daca legea nu dispune altfel.

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

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

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

12.2.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU.

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

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

Regimul de inaltime a noilor constructii (P, P+1, P+2) se va adopta conform necesitatilor functionale ale obiectivului si va respecta, in principiu, inaltimea medie a cladirilor invecinate si caracterul zonei.

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

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

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

Constructiile de tip IS sunt reprezentative pentru o localitate, motiv pentru care calitatea arhitecturala si a finisajelor va fi deosebita.

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

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

Procentul maxim de ocupare a terenului este un instrument urbanistic important. El este utilizat in planificarea localitatilor pentru limitarea ocuparii excesive cu constructii a terenurilor si realizarea de spatii verzi si a altor functiuni complementare pe parcela.

Procentul de ocupare a terenului (POT) pe parcelele cu constructii noi va fi de maxim 40% pe terenurile cu destinatia IS. (in care SD este 100 % destinata functiunii IS)

Depasirea acestui procent se poate face prin PUZ sau PUD aprobat, cu justificarea imposibilitatii respectarii POT stabilit.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri**12.2.25. Parcaje :** conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU.

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

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

Spatiile de parcare / garare a autovehiculelor se asigura prin cumularea numarului necesar pentru fiecare functiune din parcela. Se interzice folosirea domeniului public pentru parcaje ale functiunilor private .

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

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

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

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

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

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor, sau sa afecteze punerea in valoare a elementelor importante de plastica arhitecturala.

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

12.2.27. Imprejuriri : conform art. 35 din RGU.

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

Imprejuririle la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile

privind amplasarea si conformarea lor putand fi stabilite prin regulamente ale Administratiei publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorita calitatii de participare la crearea peisajului urban.

Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelei se vor realiza din ratiuni de delimitare si protectie a proprietatii conform Codului Civil.

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

Configuratia imprejmuirilor este determinata de factori urbanistici ca: pozitia pe parcela, functiunea constructiei, caracteristicile cadrului natural si construit, traditie, tendintele actuale generate de interferente culturale dintre civilizatia urbana si rurala.

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

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

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

Se fac urmatoarele recomandari de realizare a imprejmuirilor :

- Imprejmuirile spre aliniament vor fi de preferinta transparente, conform traditiei, si vor avea inaltimea maxima de 2,0 m.
- Imprejmuirile laterale si posterioare vor fi de preferinta transparente, cu $h \approx 2$ m.
- In zona de protectie a monumentelor, imprejmuirile se autorizeaza cu avizul organismelor teritoriale competente.
- Se recomanda ca imprejmuirile temporare sa fie realizate din materiale rezistente si bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei.

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

GENERALITATI

12.3.1. Zone si subzone functionale :

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

12.3.2. Functiuni dominante : L - locuire pe parcele (locuinte individuale P, P+1)

12.3.3. Functiuni complementare si compatibile admise :

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

UTILIZARE FUNCTIONALA

12.3.4. Utilizarile permise ale terenurilor si cladirilor :

Locuire cu functiuni complementare, ca activitate preponderenta pe fiecare parcela in parte ; ponderea locuirii in cladirile principale va fi :

- minimum 75 % din suprafata desfasurata a fiecarei cladiri in subzona exclusiv rezidentiala ;
- minimum 50% din suprafata desfasurata a fiecarei cladiri in subzona predominant rezidentiala (zona centrala a satului Pietrari).

Activitati compatibile cu locuirea, ca activitati secundare pe fiecare parcela cu locuinte in parte; aceste activitati se pot desfasura in cladirile principale, in conformitate cu

reglementarile Consiliului local. Ponderea spatiului destinat activitatilor compatibile cu locuirea este de maximum 25 % din suprafata desfasurata a fiecarei cladiri in parte in subzona exclusiv rezidentiala si maximum 50% din suprafata desfasurata a fiecarei cladiri in parte in subzona predominant ezidentiala.

a. Functiunile complementare locuirii la nivelul zonei locuintelor sunt urmatoarele

- servicii publice pentru deservirea zilnica si ocazionala a populatiei :(invatamant, servicii de sanatate, comerț, cultura , distractii etc.) ;

- spatii verzi, pentru joaca si agrement (recreere) ;

- strazi si alei carosabile, alei pietonale, parcaje si garaje (circulatie si stationare auto), pentru activitati cu caracter public ;

- alimentare cu apa (in sistem centralizat) ;

- alimentare cu energie electrica ; telecomunicatii ;

- evacuarea apelor uzate (canalizarea) in sistem centralizat ;

- salubritate si igiena urbana ;

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

- servicii profesionale, sociale si personale, alte tipuri de servicii ;

- activitati economice nepoluante si care nu necesita un volum mare de transporturi ;

- activitati de cazare agro-turism, turism adiacent functiunii balneare;

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

- depozitarea accesoriilor necesare exploatarei terenurilor , cresterii animalelor si a produselor agricole proprii ;

- adaposturi pentru animalele proprii gospodariei ;

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

- platforma amenajata pentru colectarea deseurilor menajere ;

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

- parcare si / sau garare (pana la maximum 5 autoturisme / parcela ;

- depozitare de marfuri (en gross) ;

- comerț en - detail ;

- servicii ;

- activitati profesionale liberale, in conformitate cu actele normative in vigoare;

- activitati de cazare pentru agro-turism, turism adiacent functiunii balneare;

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

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

• Pentru a fi construibila, o parcela noua (zonele neconstruite) trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii :

a) pentru parcelarile noi, suprafata de minimum 150 mp si front la strada de minimum 8,0 m in cazul locuintelor insiruite (doua calcane laterale) ;

b) pentru parcelarile noi, suprafata de minimum 200 mp si front la strada de minimum 12,0 m , in cazul locuintelor izolate sau cuplate;

c) pentru toate parcelele adancimea minima a parcelei este de 12,0 m.

d) in cazul parcelelor situate la intersectia a doua strazi, latimea minima a frontului la strada principala trebuie sa fie de 12,0 m (in cazul locuintelor cuplate, cu un calcan), respectiv 15,0 m (in cazul locuintelor izolate).

Conditiiile de mai sus se aplica atat parcelelor cu forme geometrice regulate, cat si celor neregulate si se vor corela cu posibilitatea executarii conform normelor a functiunilor complementare (ex. echiparea edilitara) pe parcela.

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

12.3.5. Utilizări permise cu condiții :

12.3.5.1. In zona de protecție a monumentelor istorice incluse pe Lista aprobată de CNMI sunt necesare avize sau acorduri în condițiile specificate în art. 4.7.

12.3.5.2. In zonele expuse la riscuri naturale previzibile (eroziuni mari ale albiilor cursurilor de apă, zone inundabile cauzate de rețeaua hidrografică acolo unde albia majoră traversează intravilanul, sau sunt în apropierea zonei de locuit) - conform art. 5.1, cu respectarea prevederilor Legii nr.10 / 1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor.

12.3.5.3. In zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecări active și alunecări semistabilizate) - conform art. 5.1, cu respectarea prevederilor Legii nr.10 / 1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor.

12.3.5.4. Se admite construirea pe terenurile menționate în art. 10, alin.2 din RGU, cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (desecări, consolidări și stabilizare terenuri, lucrări hidrotehnice pentru apararea malurilor și micșorarea proceselor de eroziune, etc.) aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului, sau alte organisme interesate, după caz.

12.3.5.5. In zona de protecție a drumurilor publice, a echipamentelor tehnico-edilitare, în zona de protecție pe baza normelor sanitare, în zona de protecție a malurilor și albiilor minore ale cursurilor de apă, precum și a lucrărilor hidrotehnice - în condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare, de la organismele teritoriale interesate.

12.3.5.6. In zonele în care terenul este foarte accidentat și necesită lucrări speciale premergătoare autorizării construirii, eventual elaborarea de PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii; se impune obținerea avizului geotehnic și aviz de mediu.

12.3.5.7. In zonele din intravilan acoperite cu fond forestier, cu condiția obținerii avizelor de la instituția care gestionează fondul forestier (Direcția Silvică Târgoviste).

12.3.6. Interdicții temporare de construire :

Sunt valabile până la elaborarea și aprobarea PUZ cu regulament aferent sau PUD, conform legii, pentru următoarele situații :

a. Pe toate parcelele situate în zona de protecție a monumentului istoric;

b. Pe toate parcelele pentru care s-a indicat explicit interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea altei documentații de urbanism ulterioare RLU; vezi planșa nr. 3 - "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE".

c. Pe parcelele adiacente albiilor majore ale paraurilor, pe tot parcursul intravilanului, până la eliminarea riscurilor (efectuarea de lucrări hidrotehnice de aparare împotriva inundațiilor și diminuarea fenomenelor de eroziune a solurilor în vecinătatea zonelor construite, indiferent de funcțiunea existentă sau viitoare a construcției de pe parcelă).

d. Pe terenurile unde există probleme deosebite de amplasare datorită terenului natural accidentat, și sunt necesare studii și cercetări suplimentare - până la elaborarea și aprobarea altei documentații de urbanism (PUZ și regulament, PUD).

e. Pe parcelele adiacente drumului principal DJ 712A (în zona centrală a satului Pietrari), pentru respectarea zonei de siguranță și de protecție a drumului și în vederea realizării circulației pietonale majore; se va elabora PUZ cu elemente de delimitare a zonei de siguranță și de protecție a drumului, condiții de aliniament și alinieri ale clădirilor, avizat și aprobat conform legii;

12.3.7. Interdicții permanente de construire :

Locuințe în zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de

infrastructura, conform art. 5.2.

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

Este interzisa autorizarea obiectivelor poluante sau care prezinta riscuri tehnologice.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

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

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

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

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

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

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

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

" Zona strazilor " din localitati rurale include : partea carosabila , acostamentele, santurile, rigolele, trotuarele, spatiile verzi, suprafetele adiacente pentru parcaje, suprafetele de teren necesare amplasarii anexelor acestora. Pe sectoarele de strazi fara canalizare, scurgerea apelor trebuie asigurata prin santuri amenajate, cu dirijarea in afara zonelor de siguranta a drumurilor.

Amplasarea constructiilor pe aliniament sau a imprejmuirilor (limitele de proprietate) fata de zona aferenta DJ si DC se va face la distanta de minimum 7,50 m. fata de axul drumului (exceptand situatiile in care o documentatie de urbanism ulterioara PUG , elaborata si aprobata conform legii nu maresta aceasta distanta din nevoi functionale si configurativ spatiale).

In zonele existente in care distanta dintre aliniamente este mai mare, se va urmarii alinierea constructiilor noi cu constructiile existente.

Celelalte strazi principale vor avea zona drumului de minim 11,0 m , deci constructiile si imprejmuirile vor fi amplasate la minim 5,50 m fata de axul strazii (exceptarea este conditionata de situatiile prezentate in cazul drumului principal).

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

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

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

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

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

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

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

Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor, (asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri la cel puțin o fațadă vitrată), a normelor de însorire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și nocivitatilor, sau dictate de necesități de conservare a specificului local privind țesutul urban

Între fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m, pentru asigurarea respectării normelor de însorire și de prevenire a incendiilor. Distanța minimă de 3,00 m, necesară în situația de mai sus, se majorează la 4,00 m în cazul când o locuință se amplasează față de limita unei proprietăți existente pe care se desfășoară activități de producție sau servicii și la 6,00 m în cazul când o locuință se amplasează față de un calcan al unei unități de producție existente pe parcela vecină.

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

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

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

Anexele locuințelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de clădire, sau pe limita de proprietate, cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**12.3.16. Accese carosabile :** conform art. 25 și anexa nr. 4 din RGU.

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

Caracteristicile acceselor carosabile vor fi adaptate naturii și importanței funcțiunii pe care o servesc și trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și executia acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulației

persoanelor cu mobilitate redusa.

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

Numarul acceselor pe acelasi drum sa fie cat mai mic; accesele pe doua parcele vecine trebuie sa fie, de regula, alaturate limitei de vecinatate.

Pentru o parcela alaturata mai multor drumuri, accesul se face din drumul mai putin important.

Traseul trecerii pentru accesul indirect (servitute de trecere) va fi stabilit prin PUZ sau PUD, astfel incat sa produca cele mai mici daune terenului pe care s-a instituit servitutea.

Caracteristicile acceselor si drumurilor, conform destinatiei, structurii functionale si capacitatii constructiilor, trebuie sa corespunda prevederilor anexei nr. 4 din RGU.

Pentru locuintele pe loturi cu acces propriu se vor asigura :

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

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

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

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

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

Fiecare parcela trebuie sa aiba asigurate conditii pentru accesul persoanelor din spatiul pietonal al strazii, fie direct prin aliniamentul parcelei, fie indirect prin servitute de trecere instituita asupra unor parcele vecine; in aceasta situatie traseul va fi stabilit prin PUD (conform criteriilor de lungime minima si / sau daune minime produse proprietatii)

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

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

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

sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de Consiliul local.

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

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

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

In cazurile in care din studiile de prefezabilitate aprobate rezulta imposibilitatea realizarii retelelor tehnico - edilitare pe teren apartinand domeniului public, se vor stabili masurile privind interzicerea constructiilor noi si stabilirea servitutilor, pentru acele portiuni din terenurile proprietate privata afectate.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

12.3.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU.

In functie de terenul disponibil si de configuratia tesutului urban specific localitatii si zonei, constructiile de locuinte vor putea fi amplasate pe teren in regim inchis (insiruite), izolate sau cuplate (in comuna Pietrari nu exista constructii de locuinte insiruite).

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

Adancimea parcelei va fi mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia.

Aceste reguli au caracter minimal si vor fi corelate cu posibilitatea amplasarii conform normelor de protectie sanitara in interiorul parcelei a lucrarilor de echipare tehnico - edilitara

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

Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii si / sau unor constructii cu alte destinatii decat locuinta se vor intocmi alte documentatii de urbanism (PUZ si Regulament, PUD), in functie de complexitatea functionala a acestora.

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

Regimul de inaltime a noilor constructii (P, P+1, P+2) se va adopta conform necesitatilor functionale ale obiectivului si va respecta, in principiu, inaltimea medie a cladirilor invecinate si caracterul zonei.

In cazuri speciale (exemplu: zonele cu riscuri naturale in care pot aparea restrictii in privinta inaltimii constructiilor), inaltimea constructiilor se stabileste prin PUZ sau PUD, pe baza analizei situatiilor distincte, in corelare cu parametrii care definesc conditiile concrete de construibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent, respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistica, asigurarea functionalitatii constructiilor in concordanta cu destinatia lor, analiza impactului asupra sistemelor de circulatie si stationare, asupra capacitatii retelelor edilitare din zona, respectarea cerintelor tehnice de securitate, stabilitate si siguranta in exploatare pentru constructia respectiva si pentru constructiile invecinate).

12.3.23. Aspectul exterior al construcțiilor : conform art. 32 din RGU.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine funcțiunii acestora , nu depreciază aspectul și valoarea arhitectura - urbanistică a zonei.

Pentru autorizarea finisajelor se vor avea în vedere tradiția zonei și reglementări posibile ale Consiliului Local.

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

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

Procentul maxim de ocupare a terenului este un instrument urbanistic important. El este utilizat în planificarea dezvoltării localităților pentru limitarea ocupării excesive cu construcții a terenurilor și realizarea funcțiilor complementare.

Procentul de ocupare a terenului (POT) pentru construcții noi va fi de maximum 30 %

Depășirea acestui procent se poate face prin PUZ sau PUD aprobat, cu justificarea imposibilității respectării POT stabilit.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

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

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

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

Pe fiecare parcelă în parte este obligatorie asigurarea condițiilor pentru parcare / gararea autovehiculelor necesare tuturor activităților care se desfășoară pe acestea.

Calculul necesarului de parcaje / garaje se face prin cumularea necesarului pentru fiecare tip de funcțiune în parte : pentru locuințe minimum un loc de parcare / garare pentru fiecare unitate de locuit ; pentru funcțiunile compatibile necesarul se stabilește în conformitate cu actele normative în vigoare (P 132-93).

Garajele se pot realiza pe parcelă, fie la partea inferioară a clădirii, fie în clădiri anexă, provizorii sau durabile.

12.3.26. Spații verzi : conform art. 34 și anexa nr. 6 din RGU.

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

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

Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol stabilitatea construcțiilor.

Amplasarea pomilor în plantațiile de aliniament la drumurile principale se stabilește prin PUZ cu Regulament aferent și se va face cu respectarea Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 47 / 1998 , pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stațiilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale - Capitolul 5.

Valorile prevăzute în Anexa nr. 6 din RGU, privind suprafața spațiilor verzi, sunt considerate minime și orientative.

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în suprafața

minima de 2,0 mp / locuitor.

În situații deosebite se poate impune, prin Certificatul de Urbanism, organizarea unor spații plantate care să răspundă anumitor cerințe urbanistice, cum ar fi :

- Necesitatea evidentierii și protejării unor exemplare dendrologice deosebite prin formă, dimensiuni, specie, mod de aclimatizare în zonă ;
- Necesitatea asigurării unui anumit tip de plantăție către stradă, între aliniamentul parcelei și clădirea principală, sau către incintele semipublice;
- Necesitatea realizării unor împrejmuiri din material dendrofloricol;
- Necesitatea de a corecta prin plantăție anumite aspecte neplăcute ale peisajului urban.

12.3.27. Împrejmuiri : conform art. 35 din RGU.

Împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările (plantății, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

Împrejmuirile la aliniament interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile privind amplasarea și conformarea lor putând fi stabilite prin regulamente ale Administrației publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorită calității de participare la crearea peisajului urban.

Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelei se vor realiza din rațiuni de delimitare și protecție a proprietății conform Codului Civil .

Împrejmuirile cu caracter temporar se aprobă în cazul santierelor de construcții, al santierelor arheologice, etc.

Configurația împrejmuirilor este determinată de factori urbanistici ca: poziția pe parcelă, funcțiunea construcției, caracteristicile cadrului natural și construit, tradiție, tendințele actuale generate de interferențe culturale dintre civilizația urbană și rurală.

Elementele ce caracterizează împrejmuirile sunt : elemente funcționale (porți de acces carosabil și pietonal, ziduri sau panouri despartitoare, etc.) și elemente formale (înălțime, lățime, materiale de construcție sau tip de plantății, mod de realizare - în sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare).

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejmuirilor, se va face în cadrul altei documentații de urbanism (PUD), sau în cadrul PAC.

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor (art. 7.1.23)

Se fac următoarele recomandări de realizare a împrejmuirilor :

- Împrejmuirile spre aliniament vor fi obligatoriu transparente, conform tradiției, și vor avea înălțimea maximă de 2,0 m.
- Împrejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferință transparente, cu înălțimea de circa 2,0 m.
- În zona de protecție a monumentelor, împrejmuirile se autorizează cu avizul organismelor teritoriale competente.
- Se recomandă ca împrejmuirile temporare să fie realizate din materiale rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației.



12.4. I - ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE

GENERALITATI

12.4.1. Zone si subzone functionale :

Zona de unitati industriale, depozitare cuprinde unitatile de productie de tip industrial, situate pe parcele distincte si alte activitati cu caracter industrial si prestari de servicii industriale cuplate cu alte functiuni.

12.4.2. Functiuni dominante : I - unitati industriale si de depozitare : brutarie, distilerii, circulare, ateliere de prestari, mori

12.4.3. Functiuni complementare admise :

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

UTILIZARE FUNCTIONALA

12.4.4. Utilizari permise ale terenurilor si constructiilor :

Utilizarile permise pentru terenuri si constructii sunt I si IS (prestari de servicii), pentru care s-a eliberat Autorizatia de Mediu (AM), precum si alte functiuni complementare.

12.4.5. Utilizari permise cu conditii :

12.4.5.1. In zonele expuse la riscuri naturale : zone inundabile, zone cu tendinte de instabilitate , conform art. 5.1., cu respectarea prevederilor Legii nr.10 / 1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor; constructiile se vor autoriza in urma PUZ cu regulament sau PUZ in care sunt prevazute masurile pentru eliminarea factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (desecri, consolidari ale terenului, lucrari hidrotehnice pentru consolidarea malurilor etc.)

12.4.5.2. In zona de protectie a drumurilor publice si a echipamentelor edilitare, in conditiile obtinerii avizelor prevazute de legislatia in vigoare.

12.4.6. Interdictii temporare de construire :

Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD), care sa stabileasca: modul de schimbare a parametrilor urbanistici (functiuni, suprafata totala de teren, suprafata de teren ocupata de functiunile industriale, suprafata de teren ocupata de functiunile complementare, volumul transporturilor, densitatea constructiilor), implicatiile urbanistice ale masurilor de protectie a mediului, modul de amplasare si forma generala a constructiilor, conditiile specifice de organizare a circulatiei, a retelelor edilitare si tehnologice.

Pot aparea situatii deosebite in care, prin Certificatul de Urbanism, se vor impune conditiile de autorizare si, eventual, necesitatea elaborarii altei documentatii de urbanism.

12.4.7. Interdictii permanente de construire :

In zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform art. 5.1. pentru care studiile de specialitate au constatat imposibilitatea construirii.

In zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura, conform art. 5.2.

Este interzisă orice construcție sau amenajare care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului public.

Este interzisă autorizarea obiectivelor cu grad ridicat de poluare, sau care prezintă riscuri tehnologice grave.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

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

Igiena si confortul urban se realizeaza atat prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural prin orientarea corecta a constructiilor conform cerintelor functionale.

Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se va face in conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice in vigoare, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor publice si a birourilor; PUZ sau PUD vor stabili conditiile concrete de amplasare si orientare a cladirilor conform normelor specifice pentru fiecare functiune.

12.4.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conform art. 18 din RGU, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii si in conformitate cu Normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale, anexa la Ordinul nr. 50 / 1998 al Ministerului Transporturilor.

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

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

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

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

In acest context este interzisă amplasarea in spatiile publice a urmatoarelor constructii si amenajari :

- Parcaje pentru orice tip de autovehicul a carui stationare este determinata de folosinta industriale;
- Amenajari necesare accesului autovehiculelor in incintele industriale;
- Amenajari necesare accesului pietonilor in incintele industriale ;
- Retele de utilitati tehnologice care apartin societatilor industriale.

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

Amplasarea constructiilor destinate activitatilor industriale fata de aliniament (definit ca linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat), se face tinand cont de urmatoarelor conditii specifice :

- Necesitatile functionale ale drumurilor publice si ale strazilor, inclusiv rezerva de dezvoltare ;
- Realizarea unei compozitii volumetrice armonioase a cladirilor spre domeniul public, inclusiv prin alinierea constructiilor noi cu cladirile de pe parcelele vecine ;
- Asigurarea distantelor minime de protectie a celorlalte activitati fata de factorii

potențial de risc și / sau de poluare :

Rezolvarea cerințelor funcționale, inclusiv a celor auxiliare activității industriale, cum ar fi parcaje, garaje, accese etc. se va face pe suprafața parcelei, fără a greva domeniul public.

Pentru situațiile ce nu se pot încadra în prevederile art. 23 din RGU, se va impune prin Certificatul de Urbanism elaborarea prealabilă a unui PUZ, în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

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

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

- Respectarea distanțelor minime de protecție a funcțiilor vecine împotriva riscurilor tehnologice, conform actelor normative specifice ;
- Includerea în interiorul parcelei a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice, fără a determina servituti de risc tehnologic pe parcelele vecine. Prin excepție, dacă apar astfel de servituti, acestea se vor consemna în cartile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune;
- Asigurarea suprafețelor minime pentru amenajarea funcțiilor auxiliare.
- Asigurarea coerenței fluxurilor tehnologice astfel încât să se asigure delimitarea și separarea acceselor și a circulației în interiorul parcelei industriale pentru circulația pietonală, pentru circulația carosabilă (autoturisme, autospeciale).
- În zona funcțională I este interzisă realizarea construcțiilor cu funcțiuni de tip industrial pe limitele parcelei. Excepțiile vor face obiectul altei documentații de urbanism (PUZ cu regulament, PUD) aprobate.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Accesul autovehiculelor pe parcelele cu destinația I (autoturisme, vehicule de transport greu, vehicule speciale sau agabaritice), constituit din accesul propriu - zis și platforme de staționare și manevra, va fi realizat în totalitate în afara spațiului public, pe suprafața parcelei în cauză, astfel încât să evite cel mai mic risc posibil pentru circulație.

Fiecare parcelă industrială trebuie să aibă asigurate condiții pentru accesul autovehiculelor direct din spațiul carosabil al unui drum public.

Poziția accesului pe aliniamentul parcelei se va stabili în funcție de specificul gabaritului vehiculelor, modul de rezolvare a circulației interioare.

Accesul autovehiculelor pe parcelă trebuie să se facă astfel încât traversarea spațiilor publice pietonale să aibă o lungime minimă.

În cazul unei parcele cu mai multe aliniamente accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.

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

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

Accesele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență.

În cazul în care accesul autovehiculelor pe parcelă industrială se realizează de către beneficiarul activității, prin lărgirea spațiului public de circulație carosabilă, Consiliul local va stabili dacă este necesar un schimb de teren.

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

Fiecare parcelă industrială trebuie să aibă asigurate condiții pentru accesul persoanelor direct din spațiul public pietonal.

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

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelelor edilitare publice existente, precum si executarea drumurilor de acces se realizeaza de catre investitor sau beneficiar,

parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul local.

Lucrarile astfel realizate trec în proprietatea publică și se administrează potrivit legii.

Fac excepție de la prevederile alin. (1) al art. 29 din RGU rețelele edilitare și drumurile situate pe parcele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora. Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitori privați interesați, iar autoritățile administrației publice locale stabilesc că nu se justifică utilizarea publică .

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

12.4.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU.

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

Parcelile industriale noi trebuie să respecte în totalitate reglementările pentru zona funcțională I.

În cazul în care aplicarea reglementărilor specifice zonei funcționale I și a actelor normative în vigoare conduce la imposibilitatea împărțirii unei incinte existente, parcela în cauză rămâne proprietate în indiviziune. Îesirea din indiviziune nu se poate face decât dacă se modifică condițiile ce obligă la acest mod de coexistență.

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

Înălțimea maximă a construcțiilor industriale (exprimată în metri) se stabilește prin PUZ cu regulament aferent sau PUD, conform necesităților funcționale, cu asigurarea compatibilității cu funcțiunile vecine .

Înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși 10,0 m, indiferent de numărul de niveluri.

12.4.23. Aspectul exterior al construcțiilor : conform art. 32 din RGU.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine funcțiunii acestora , nu depreciază aspectul și valoarea arhitectural-urbanistică a zonei.

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

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

În zona funcțională I, procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea condițiilor de amplasare a construcțiilor conform art. 7.4.8. - 7.4.17. și se stabilește prin studiu de fezabilitate.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

12.4.25. Parcaje : conform art. 33 și anexa nr. 5 din RGU.

Pentru fiecare parcelă industrială este obligatorie asigurarea, pe suprafața acesteia, a condițiilor pentru parcare / gararea și / sau staționarea autovehiculelor de orice tip aflate în proprietatea sau utilizarea unității industriale, a celor care participă la procesul tehnologic (aprovizionare și desfășurare), a celor ale angajaților și / sau delegaților.

Dimensionarea numărului de locuri de parcare, garare și staționare, diferențiat pe criterii de gabarit, cât și a spațiilor de manevră și acces se stabilesc conform normativului P 132 - 93, prin PUZ sau PUD.

12.4.26. Spații verzi : conform art. 34 și anexa nr. 6 din RGU.

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

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

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

12.4.27. Imprejmuiri : conform art. 35 din RGU.

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

Imprejmuirile la aliniament sunt de interes public, datorita calitatii de participare la crearea peisajului urban.

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

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

Se fac urmatoarele recomandari de realizare a imprejmuirilor :

- Imprejmuirile spre aliniament vor fi obligatoriu transparente, conform traditiei, si vor avea inaltimea maxima de 2,0 m.
- Imprejmuirile pe celelalte laturi vor fi de preferinta transparente, cu inaltimea de circa 2,0 m.

Se recomanda ca imprejmuirile temporare sa fie realizate din materiale rezistente si bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei.

12.5. P - ZONA SPATII VERZI AMENAJATE, SPORT

GENERALITATI

12.5.1. Zone si subzone functionale :

Zona spatii verzi amenajate, sport cuprinde : spatiile verzi publice de folosinta generala, cu acces nelimitat - subzona 1 (parcuri, terenuri de sport, plantatii de aliniament), cu acces limitat (aferente obiectivelor publice, gradinile locuintelor), spatii verzi cu functii utilitare - subzona 2 (plantatii de protectie).

Pe plansa nr 3 - " Reglementari urbanistice - Zonificare " sunt reprezentate spatiile verzi situate pe parcele distincte ale localitatilor si spatiile verzi cu rol de protectie, celelalte spatii verzi fiind cuprinse in zona functionala dominanta (dificultati de reprezentare datorate dimensiunilor).

12.5.2. Functiuni dominante :

in subzona 1. - activitati de recreere, sportive;

in subzona 2. - rol ambiental, plantatii de protectie ;

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

12.5.3. bis. Functiuni interzise : activitati poluante de tip I si A



UTILIZARE FUNCTIONALA

12.5.4. Utilizari permise :

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

Spatiile plantate prevazute in plansa 3 sunt minimale si obligatorii.

12.5.5. Utilizari permise cu conditii :

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

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

12.5.6. Interdictii temporare de construire :

Prin Certificatul de Urbanism se va impune interdictia temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea PUZ cu regulament sau PUD (pentru subzona 12.5.2.1.), pentru stabilirea regulilor de executie, cu referire la :

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

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

12.5.7. Interdictii permanente de construire :

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

In zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform art. 5.1., in care documentatiile de specialitate demonstreaza imposibilitatea autorizarii constructiilor si amenajarilor.

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

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

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

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



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

Fata de aliniament amenajarile de spatii verzi se vor realiza in functie de regimul alinierii constructiilor, astfel incat sa nu afecteze functiunile din spatiul public.

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

Amplasarea in interiorul parcelei a diferitelor tipuri de plantatii se face tinand seama de:

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

Plantatiile cu functii utilitare (de protectie a surselor de apa, plantatii de protectie impotriva nocivitatilor) se amplaseaza pe perimetrul interior al parcelelor respective; in situatiile in care acest lucru nu este posibil, Consiliul Local poate impune realizarea de plantatii de protectie pe parcelele vecine (ex : zonele limitrofe cursurilor de apa).

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Accesele carosabile in interiorul oricarui amplasament al zonei functionale P se dimensioneaza astfel incat sa se asigure in exclusivitate: deservirea activitatilor de pe parcela, activitatiile de executie-intretinere, activitatiile de interventie.

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

Pentru activitatiile complementare admise se vor realiza accese auto separat.

Caracteristicile acceselor carosabile vor fi adaptate naturii si importanteii functiunii pe care o servesc.

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

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

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

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

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

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

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

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

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

Racordarea obiectivelor din zona **P** la retelele edilitare existente se va face astfel :

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

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

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

In cazurile in care din studiile de prefezabilitate aprobate rezulta imposibilitatea realizarii retelelor tehnico - edilitare pe teren apartinand domeniului public, se vor stabili masurile privind interzicerea constructiilor noi si stabilirea servitutilor, pentru acele portiuni din terenurile proprietate privata afectate.

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

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

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

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

12.5.21. Parcelarea

Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii si / sau unor constructii si amenajari de tip **P** sau complementare se recomanda intocmirea altor documentatii de urbanism (PUZ si Regulament, PUD), avand in vedere complexitatea functionala a acestora.

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

Constructiile din zona functionala **P** nu vor depasi, de regula, inaltimea vegetatiei din vecinatate. Fac exceptie constructiile reprezentative din subzonele 7.6.1.2. si 7.6.1.3., pentru care inaltimea se stabileste prin PUZ cu regulament aferent.

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

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior, prin

toate elementele definitorii, nu contravine functiunii acestora , nu depreciaza aspectul si valoarea arhitectural-urbanistica a zonei.

Aspectul exterior al constructiilor din zona functionala **P** (stabilit prin PUZ) va urmari Integrarea corecta a constructiilor in spatiul plantat in care sunt amplasate;

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

Procentul de ocupare a terenului va fi corelat cu specificul fiecarei functiuni in parte ; se va urmari obtinerea unui raport corect intre functiunea dominanta si functiunile complementare admise in zona.

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

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

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

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

Spatiile de parcare / garare a autovehiculelor se asigura prin cumularea numarului necesar pentru fiecare functiune din parcela. Se interzice folosirea domeniului public pentru parcaje ale functiunilor private .

Pentru functiunile de tip **P**, spatiile de parcare se asigura in zona acceselor carosabile.

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

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

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

In vecinatatea monumentului istoric, precum si in subzona 12.5.2.1, realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in valoare a constructiilor si ansamblurilor respective.

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

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

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

- tipurile de plantatii existente in diferite zone functionale si gradul lor de perenitate;
- solutiile de principiu pentru plantarea fiecarei zone;
- necesarul de material dendro-floricol si sursele de procurare;
- necesarul privind echiparea tehnico-edilitara;
- etapizarea realizarii in functie de asigurarea materialului si echipamentelor;
- posibilitatile de implicare ale Administratiei locale.

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



12.5.27. Imprejmuiri : conform art. 35 din RGU.

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

Configuratia imprejmuirilor este determinata de o serie de factori urbanistici ca: pozitia pe parcela (la aliniament, laterale, posterioare), functiunea parcelei, caracteristicile cadrului natural si construit, modalitatile traditionale de construire a imprejmuirilor cu diverse tipologii.

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

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

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

- Imprejmuirile la zonele verzi de tip public se vor realiza din ratiuni de protejare a functiunii si delimitare spre proprietati private.
- Imprejmuirile spre aliniament vor fi de obligatoriu transparente, sau realizate din gard viu, de inaltime mica;
- De regula, nu se vor admite imprejmuiri intre functiunea dominanta si functiunile complementare de pe parcela; exceptiile admise se vor realiza din materiale transparente si vor avea inaltime mica (cca. 0,60 m.).

12.6. GC - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA, CIMITIRE

GENERALITATI**12.6.1. Zone si subzone functionale :**

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

12.6.2. Functiuni dominante : -cimitire comunale si parohiale, puncte de pre colectare si depozitare pe timp limitat la locul de productie a deseurilor menajere, stradale, industriale si agricole, platforme de depozitare si neutralizare a acestora, serviciu de salubritate specializat in resedinta de comuna , satul Pietrari.

12.6.3. Functiuni complementare admise :

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

UTILIZARE FUNCTIONALA**12.6.4. Utilizari permise :**

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

12.6.5. Utilizari permise cu conditii :

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

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

pentru protectia mediului, in conditiile respectarii distantelor de protectie fata de zonele locuite conform normelor de igiena privind mediul de viata al populatiei (Ordinul M.S. nr. 536 / 1997) si prevederilor Legii protectiei mediului (137 / 1995).

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

In zonele expuse la riscuri naturale (alunecari de teren, scurgeri de torenti, eroziuni, zone inundabile, pe terenurile macroporice, cu panza freatica agresiva) - conform art. 5.1., cu respectarea prevederilor Legii nr.10 / 1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta, igiena si sanatatea oamenilor.

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

12.6.6. Interdictii temporare de construire :

Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD), care sa stabileasca : implicatiile urbanistice ale masurilor de protectie a mediului, reglementarile de interventie pentru modificarea parametrilor urbanistici, modul de amplasare si forma generala a constructiilor, conditiile specifice de organizare a circulatiei, a retelelor edilitare si tehnologice.

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

12.6.7. Interdictii permanente de construire :

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

In zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura, conform art. 5.2.

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

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

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

Se vor respecta de asemenea Ordinele 43 - 50 / 1998 ale Ministerului Transporturilor referitor la norme tehnice legate de proiectarea , autorizarea si exploatarea drumurilor in corelare cu zona de siguranta si de protectie a tuturor categoriilor de drumuri publice.

Toate amenajarile amplasate in zona de protectie a drumurilor publice vor respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor

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

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

Amplasarea amenajarilor destinate activitatilor de gospodarie comunala, fata de aliniamentul parcelei respective, se va face tinand cont de urmatoarele conditii specifice :

- Necesitatile functionale ale drumurilor publice si ale strazilor ;
- Asigurarea distantelor minime de protectie a celorlalte activitati, fata de factorii potentiali de risc si / sau de poluare ;
- Rezolvarea cerintelor functionale, inclusiv a celor auxiliare activitatii de gospodarie comunala, cum ar fi parcaje, garaje, accese etc., pe suprafata parcelei fara a greva domeniul public.

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

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

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

- Respectarea distantelor minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice, conform actelor normative specifice ;
- Includerea in interiorul parcelei a tuturor spatiilor de protectie impotriva riscurilor tehnologice, fara a determina servituti de risc tehnologic pe parcelele vecine. Prin exceptie, daca apar astfel de servituti, acestea se vor consemna in cartile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune si vor fi luate in considerare la orice autorizare ulterioara ;
- Asigurarea suprafetelor minime pentru amenajarea functiunilor auxiliare ;
- In zona functionala GC este interzisa realizarea constructiilor pe limitele parcelei. Exceptiile vor face obiectul altei documentatii de urbanism (PUZ, PUD) aprobate.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Caile si accesele pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitia de baza.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

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

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

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

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

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

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

In cazurile in care din studiile de prefizabilitate aprobate rezulta imposibilitatea realizarii retelelor tehnico - edilitare pe teren apartinand domeniului public, se vor stabili masurile privind interzicerea constructiilor noi si stabilirea servitutilor, pentru acele portiuni din terenurile proprietate privata afectate.

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

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

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

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

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

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

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

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

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

12.6.21. Parcelarea

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

Parcelele noi create trebuie sa respecte in totalitate reglementarile pentru zona functionala GC.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spatiile de parcare / garare a autovehiculelor pe parcele se asigura pentru fiecare tip de activitate ce se desfasoara pe acestea.

Pot fi asigurate in afara parcelei, in apropierea accesului principal, parcaje pentru folosinta publica ocazionala (la cimitire).

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

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

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

Pe fiecare parcela din zona functionala GC este obligatorie amenajarea unor suprafete plantate de min. 20 % din suprafata, cu rol decorativ si de protectie a zonelor invecinate (pe limitele interioare ale parcelei), sau spatii verzi cu profil specializat (in cimitire).

12.6.27. Imprejmuiri : conform art. 35 din RGU.

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

Imprejmuirile la aliniament sunt de interes public, datorita calitatii de participare la crearea peisajului urban.

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

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor (art. 12.1.23)

Se fac urmatoarele recomandari de realizare a imprejmuirilor :

- Imprejmuirile spre aliniament vor fi obligatoriu transparente, conform traditiei, si vor avea inaltimea maxima de 2,0 m.
- Imprejmuirile pe celelalte laturi vor fi de preferinta transparente, cu h = circa 2,0 m

Se recomanda ca imprejmuirile temporare sa fie realizate din materiale rezistente si bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei.

12.7. TE - ZONA PENTRU ECHIPAMENTE TEHNICO - EDILITARE

GENERALITATI

12.7.1. Tipurile de subzone functionale.

12.7.1.1. Constructii tehnologice si amenajari speciale necesare pentru productie sau conversie specifica , amplasate de regula pe parcele bine delimitate si in afara spatiului public.

12.7.1.2. Constructii liniare pentru transport si distributie amplasate in general in spatiul public.

12.7.2. Functiunea dominanta a zonei cuprinde :

- a. Tratarea si furnizarea apei potabile.
- b. Epurarea si evacuarea apelor uzate
- c. Transformarea si distributia energiei electrice
- d. Transformarea si distributia gazului metan
- e. Reteaua de telefonie
- f. Reteaua de CATV



12.7.3.. Functiunile complementare admise :

Pentru constructiile de la art. 12.7.1.1. activitati complementare functiunii de baza (birouri, grup social, etc.).

12.7.3.bis. Functiunile interzise.

In aceasta zona sunt interzise celelalte functiuni; exceptie-cele mentionate la art. 12.7.3.

UTILIZARE FUNCTIONALA**12.7.4. Utilizari permise :**

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

12.7.5. Utilizari permise cu conditii :

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

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

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

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

12.7.6. Interdictii temporare de construire :

12.7.6.1. Tipurile de constructii de la art. 12.7.1.1. se afla in interdictie temporara de construire pana la aprobarea PUZ cu regulament aferent .

12.7.6.2. Tipurile de constructii de la art. 12.7.1.2. se vor supune regulilor PUZ aprobat , iar zona studiata se stabileste de catre Consiliul Local in raport cu complexitatea functiunilor pentru care se realizeaza echiparea.

12.7.7. Interdictii permanente de construire :

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

In zonele de servitute pentru protectia cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura, conform art. 5.2.

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

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii****12.7.9. Amplasarea fata de drumurile publice :** conform art. 18 din RGU.

Constructiile de la pct. 12.7.1.1. se vor autoriza in conformitate cu actele normative specifice pentru fiecare tip de retea, cu respectarea reglementarilor stabilite pentru constructii industriale.

La amplasarea lucrarilor edilitare si a stalpilor pentru instalatii de la pct. 12.7.1.2., se vor respecta urmatoarele conditii cuprinse in Normele tehnice din Ordinul nr. 47 / 1998 al Ministerului Transporturilor :

a. Conditii de amplasare a lucrarilor edilitare subterane in zona strazilor din localitatile urbane si rurale (Cap. 3);

b. Conditii de amplasare a stalpilor pentru instalatii in zona strazilor din localitatile urbane si rurale (Cap. 4);

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

Lucrarile edilitare subterane se amplaseaza de regula in afara partii carosabile a drumului public sau in galerii vizitabile. Constructia, repararea si intretinerea acestor lucrari se fac cu aprobarea administratorului drumului si cu respectarea legislatiei in vigoare.

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

Amplasarea constructiilor de la pct. 12.7.1.1. se va face fara afectarea domeniului public si fara a crea servituti parcelor vecine (preluarea riscurilor tehnologice in parcela).

Amplasarea lucrarilor de la pct. 12.7.1.2. se va face in urmatoarele conditii specifice :

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

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

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

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

- Respectarea distantelor minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice, conform actelor normative specifice ;
- Includerea in interiorul parcelei a tuturor spatiilor de protectie sanitara sau de protectie impotriva riscurilor tehnologice, fara a determina servituti pe parcelele vecine. Prin exceptie, daca apar astfel de servituti, acestea se vor consemna in cartile funciare ale parcelor respective prin grija celui care le impune si vor fi luate in considerare la orice autorizare ulterioara ;
- Asigurarea suprafetelor minime pentru amenajarea functiunilor auxiliare ;
- In zona functionala TE este interzisa realizarea constructiilor pe limitele parcelei. Exceptiile vor face obiectul altei documentatii de urbanism (PUZ, PUD) aprobate.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Pentru subzona functionala 12.7.1.1. , accesul va fi stabilit prin PUZ cu regulament, conform necesitatilor functionale specifice; obligatoriu direct din spatiul carosabil public.

Pentru subzona 12.7.1.2., accesul conform reglementarilor cu privire la proprietatea

publica asupra rețelilor edilitare.

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

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

Accesul persoanelor pe parcela cu destinația TE se va face direct din spațiul public pietonal, alăturat sau separat de accesul carosabil.

Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele vecine pentru accesul persoanelor la o parcela cu destinația TE.

Pentru subzona 7.8.1.2., accesul conform reglementarilor cu privire la proprietatea publică asupra rețelilor edilitare.

Cale și accesele pietonale se autorizează de regulă ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

12.7.18. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente : conf. art. 27 din RGU.

Echiparea edilitară a teritoriului localităților în sistem centralizat reprezintă asigurarea utilitatilor și serviciilor edilitare pentru localități de către agenți economici și instituții specializate (alimentare cu apă, canalizare, gaze, energie electrică, telecomunicații).

Echiparea edilitară a teritoriului localităților în sistem individual reprezintă asigurarea utilitatilor și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

Rețelele publice de apă, gaze, canalizare, energie electrică, telecomunicații, reprezintă ansambluri de lucrări ingineresti care aparțin domeniului public și sunt exploatate de instituții publice specializate.

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

Dacă rețelele edilitare publice existente au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității, suficient pentru racordarea de noi consumatori, autorizarea construcțiilor este permisă, cu respectarea celorlalte prevederi ale RLU.

Dacă rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectivă prevăd dezvoltarea acestora, se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanță min. de 10 m între fantani și fose septice, etc.), precum și prevederile Codului Civil (art. 610). În această situație, beneficiarul se va obliga ca în momentul realizării rețelei centralizate publice în zona să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de Consiliul local.

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente se va face în felul următor :

- În urma studiilor de reabilitare și redimensionare a fiecărui tip de echipament în parte, avizate și aprobate conform legii.
- În urma avizelor care demonstrează posibilitatea tehnică și de utilizare pentru racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente.
- Rețelele tehnico-edilitare de orice natură, situate în spațiul public din intravilan, precum și racordurile de la acestea la rețelele interioare vor fi realizate subteran.
- Este interzisă racordarea obiectivelor noi sau amplificarea consumurilor pentru obiectivele existente în cazul în care acestea prejudiciază consumurile autorizate ale utilizatorilor existenți.
- Aprovizionarea și alimentarea cu combustibil se va realiza conform cu avizul Autorității pentru protecția mediului.

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

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

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

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

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

In cazurile in care din studiile de prefizabilitate aprobate rezulta imposibilitatea realizarii retelelor tehnico - edilitare pe teren apartinand domeniului public, se vor stabili masurile privind interzicerea constructiilor noi si stabilirea servitutilor, pentru acele portiuni din terenurile proprietate privata afectate.

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

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

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

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

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

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

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

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

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor**12.7.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU.**

Parcelele nou create pentru ocuparea teritoriului cu destinatia TE din PUG trebuie sa respecte in totalitate reglementarile pentru zona functionala TE.

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

Inaltimea maxima a constructiilor din subzona 7.8.1.1. se stabileste prin PUZ cu regulament aferent sau PUD, avand in vedere asigurarea functionalitatii constructiilor in

concordanta cu destinatia lor, asigurarea compatibilitatii functionale cu functiunea dominanta a zonei in care sunt amplasate, analiza impactului asupra sistemelor de circulatie si stationare, respectarea cerintelor tehnice de securitate, stabilitate si siguranta in exploatare pentru constructia respectiva si pentru constructiile invecinate.

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

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

In zona functionala TE, procentul de ocupare a terenului este determinat de respectarea conditiilor de amplasare a constructiilor conform art. 12.7.9.-12.7.17., precum si de obligativitatea de a construi exclusiv pentru nevoile functionale ale parcelei.

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

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

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

Pentru fiecare parcela din subzona 12.7.1.1. este obligatorie asigurarea, pe suprafata acesteia, a conditiilor pentru parcare / gararea si / sau stationarea autovehiculelor de orice tip aflate in proprietatea sau utilizarea obiectivului respectiv, a celor care participa la procesul tehnologic, ale angajatilor si / sau delegatilor.

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

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

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

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

12.7.27. Imprejuriri : conform art. 35 din RGU.

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

Imprejuririle la aliniament sunt de interes public, datorita calitatii de participare la crearea peisajului urban.

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejuririlor (elemente functionale si elemente formale), se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUD), sau in cadrul PAC.

Aspectul imprejuririlor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor (art. 12.1.23)

Se fac urmatoarele recomandari de realizare a imprejuririlor :

- Imprejuririle spre aliniament vor fi obligatoriu transparente, conform traditiei, si vor avea inaltimea maxima de 2,0 m.
- Imprejuririle pe celelalte laturi vor fi de preferinta transparente, cu inaltimea de circa 2 m

Se recomanda ca imprejuririle temporare sa fie realizate din materiale rezistente si bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei.

12.8 CR - ZONA PENTRU CIRCULATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

GENERALITATI

12.8.1. Zone si subzone functionale :

Zona pentru circulatie rutiera, pietonala si amenajari aferente

12.8.2. Functiuni dominante :

CR - Zona cailor de comunicatie rutiera, constructii aferente - cuprinde toate constructiile si amenajarile destinate asigurarii circulatiei autovehiculelor si pietonilor pe teritoriul localitatilor si in afara acestora, pentru transportul de marfuri si calatori pe teritoriul comunei si in afara acesteia, parcare si stationare autovehicule, accese auto si pietonale la toate obiectivele.

12.8.3. Functiuni complementare admise :

In zona **CR** sunt admise : alimentarea cu energie electrica (reseaua de transport si iluminat stradal), aprovizionare cu carburanti, activitati privind salubritatea urbana, functiunea ecologica (spatii verzi aferente si de protectie), canalizare pluviala si orice alta activitate admisa de normele tehnice specifice si legislatia in vigoare.

UTILIZARE FUNCTIONALA

12.8.4. Utilizari permise :

In zona **CR** - toate lucrarile aferente drumurilor publice sau drumurilor de utilitate privata (care servesc activitati economice, forestiere, miniere, agricole, energetice, industriale, care deservesc obiective turistice, drumurile de acces in incinte precum si cele pentru organizari de santier - lucrari privind platforma carosabila, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, santuri de garda, ziduri de sprijin, constructii de aparare si consolidare, trotuare, poduri, alte lucrari de arta din zona drumului, locuri de parcare si stationare, plantatii rutiere, indicatoare de semnalizare rutiera si alte dotari pentru siguranta circulatiei, alte constructii, amenajari si instalatii destinate exploatarei si intretinerii drumurilor, inclusiv utilizari specifice functiunilor complementare admise.

12.8.5. Utilizari permise cu conditii :

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

In zona monumentului istoric sunt necesare avize sau acorduri in conditiile specificate in art. 4.7. (toate tipurile de constructii compatibile cu specificul zonei in care sunt amplasate, cu conditia respectarii stricte a prescriptiilor continute in avizele conforme ale serviciilor publice descentralizate ale MLPAT si Ministerului Culturii).

In zonele expuse la riscuri naturale (zone inundabile, terenuri afectate de eroziune situate in apropierea albiilor minore ale drumurilor publice, , pe terenurile cu umiditate ridicata) - conform art. 5.1., cu respectarea prevederilor Legii nr.10 / 1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor sigurate in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor.

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

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

In zona de protectie a echipamentelor tehnico-edilitare, in zona de protectie a malurilor

si albiilor minore ale cursurilor de apa, precum si a lucrarilor hidrotehnice, conform prevederilor H.G. nr. 101 / 1997, in conditiile obtinerii avizelor conforme prevazute de legislatia in vigoare.

12.8.6. Interdictii temporare de construire :

Pentru lucrarile de extindere a cailor de comunicatie existente sau pentru realizarea unor lucrari noi, ce necesita studii si cercetari suplimentare, este instituita interdictia temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament) si a documentatiilor specifice.

12.8.7. Interdictii permanente de construire :

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

In zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare, conform art. 5.2.

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

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

12.8.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conform art. 18 din RGU, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform Ordonantei Guvernului nr.43 / 1997 si in conformitate cu toata legislatia si actele normative emise de Ministerul Transporturilor si indicate la art. 7.8.9.

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

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

Amplasarea constructiilor si amenajarilor necesare activitatilor din fiecare subzona functionala se va face spre interiorul parcelei subzonei respective; se vor respecta toate actele normative specifice domeniului pentru tipurile de constructii si instalatii amplasate in zona de siguranta si de protectie a drumului.

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

Amplasarea in interiorul parcelei a amenajarilor necesare circulatiei si a lucrarilor pentru functiuni complementare admise se va face fara a afecta parcelele vecine cu alte functiuni (indiferent de proprietar).

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Accesele carosabile noi, strazi noi, in zona CR (considerata ca o parcela) se fac pe baza PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii, cu avizul conform al administratorului drumului si cu respectarea normelor tehnice de proiectare, constructie si exploatare.

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

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

12.8.18. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente : conf. art. 27 din RGU.

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

Dacă rețelele edilitare publice existente au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității, suficient pentru racordarea de noi consumatori, autorizarea construcțiilor este permisă, cu respectarea celorlalte prevederi ale RLU.

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente se va face în felul următor :

- În urma studiilor de reabilitare și redimensionare a fiecărui tip de echipament în parte, avizate și aprobate conform legii.
- În urma avizelor care demonstrează posibilitatea tehnică și de utilizare pentru racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente.
- Rețelele tehnico-edilitare de orice natură, situate în spațiul public din îngrădit, precum și racordurile de la acestea la rețelele interioare vor fi realizate subteran.
- Este interzisă racordarea obiectivelor noi sau amplificarea consumurilor pentru obiectivele existente în cazul în care acestea prejudiciază consumurile autorizate ale utilizatorilor existenți.
- Aprovizionarea și alimentarea cu combustibil se va realiza în conformitate cu avizul Autorității pentru protecția mediului.

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

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

Lucrările edilitare subterane se amplasează de regulă în afara părții carosabile a drumului public sau în galerii vizibile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare.

În cazurile în care din studiile de fezabilitate aprobate rezultă imposibilitatea realizării rețelelor tehnico - edilitare pe teren aparținând domeniului public, se vor stabili măsurile privind interzicerea construcțiilor noi și stabilirea servitutilor, pentru acele porțiuni din terenurile proprietate privată afectate.

12.8.20. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare : conform art. 29 din RGU.

Parcellele pe care sunt amplasate amenajările din zona CR sunt proprietate publică, în consecință și rețelele tehnico - edilitare sunt proprietate publică.

Rețelele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze fac parte din sistemul național și sunt proprietate publică a statului.

Rețelele de apă, canalizare, alături de drumuri și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei.

Lucrările de racordare și bransare la rețelele edilitare se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

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

Lucrările edilitare astfel realizate trec în proprietatea publică și se administrează potrivit legii.

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

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

12.8.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU.

Pentru realizarea unor parcelari necesare amenajarilor propuse pentru zona CR se recomanda intocmirea PUZ cu regulament aferent.

Parcelele create trebuie sa respecte reglementarile pentru zona functionala CR.

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

In zona functionala CR, procentul de ocupare a terenului este limitat de obligativitatea de a construi exclusiv pentru nevoile functionale ale parcelei si de realizarea echilibrului intre functiunea de baza si functiunile complementare; functiunea de baza se va proiecta si realiza conform normelor tehnice in vigoare.

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

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

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

In zona CR pot fi amplasate parcaje in urma studiilor specifice de circulatie si PUZ cu regulament aferent aprobat.

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

Spatiile verzi vor avea rol de protectie si rol estetic; PUZ cu regulament aferent si alte documentatii de specialitate vor stabili modul in care se vor realiza spatiile verzi si plantate in fiecare subzona (circulatie carosabila, circulatie pietonala), potrivit specificului acesteia.

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

La autorizarea constructiilor si amenajarilor , precum si a altor documentatii de urbanism , in zone cu acces la DJ si DC, se va tine seama de urmatoarele conditionari ale legislatiei in vigoare (Ordinul nr.47 / 1998 al Ministerului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale - Capitolul 5) :

- Amplasarea pomilor in localitati se va face cu acordul administratorului drumului.
- Plantatiile cu arbori se executa pe ambele parti ale drumului, de regula in zona de siguranta, amplasate simetric si paralel cu axul drumului. Alegerea speciilor si asocierea lor in plantatii trebuie sa corespunda conditiilor de clima si de sol.
- Distanțele minime de plantare de-a lungul drumului între arborii aceluiași rand depind de clasa tehnica a drumului si de forma de baza a coroanei arborilor :
 - categoria strazii I - IV - distanta minima de plantare pentru specii cu coroana piramidala este de 15,0 m, iar pentru cele cu coroana sferica , ovala sau tabulara - de 20,0 m ;
 - categoria strazii V - distanta minima de plantare pentru specii cu coroana piramidala este de 10,0 m , iar pentru cele cu coroana sferica , ovala sau tabulara - de 15,0 m.

V. PREVEDERILE R.L.U. PE U.T.R. - uri**SATUL PIETRARI - resedinta de comuna****UTR NR. 1**

RESEDINTA COMUNEI - SATUL PIETRARI - CU ROL COORDONATOR IN TERITORIU PENTRU CELE 4 SATE COMPONENTE .

13.1.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE

L, IS, I, P, GC, TE, CR.

13.1.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

L - exclusiv locuire si functiuni complementare ;

13.1.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- Activitati de tip **IS** pentru deservirea locala si la nivel teritorial (comuna);
- Activitati de tip **GC** - depozitare provizorie deseuri menajere, cimitire;
- Activitati de tip **I** nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate in functiunea de baza, sau amplasate izolat ;
- Activitati de tip **P** cu rol de sport, agrement, turism, protectie;
- Activitati **TE** pentru imbunatatirea asigurarii cu utilitati, statie de epurare;
- Functiunea **CR** : modernizare strazi principale, amenajari de intersectii si modernizari de poduri.

13.1.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zona de protectie a monumentului istoric ;
- Constructia si terenul aferent Bisericii " sf. Ioan, sf. Apostoli si sf. Nicolae ";
- Zona de protectie sanitara a cimitirului;
- Zona de protectie a DJ 712 A;
- Zona de protectie a albiei minore a paraului Rau Albcf. Legii apelor 107 / 96 ;
- Zone cu riscuri naturale (alunecari semistabilizate, terenuri inundabile)
 - referat geotehnic obligatoriu.

13.1.6. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- Zona centrala in ansamblu, cu prioritate parcelele adiacente DJ 712 A ;
- In zona de protectie (raza de 200 m) , instituita pentru monumentul istoric;
- In toate zonele in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii.

**13.1.7/ 8. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR
REGIMUL DE INALTIME A CONSTRUCTIILOR**

- POT maxim pentru zona **L** - 30 %, cu aviz geotehnic
- Regimul maxim de inaltime al constructiilor - P+1-2, conform aviz geotehnic.

13.1.14. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- Amplasarea constructiilor situate pe parcelele adiacente strazii principale (in zona centrala) se va face pe alinierea stabilita prin PUZ cu regulament .
- In restul zonei de locuit se vor respecta distantele minime obligatorii impuse prin profilele transversale propuse pentru strazi.

13.1.16/17. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

- Accesele carosabile principale vor fi insotite de trotuare si vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite.

**13.1.18/19. RACORDAREA LA RETELE TEHNICO - EDILITARE
REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE**

- Realizarea retelei de apa potabila in sistem centralizat, in zonele nealimentate;
- Realizarea retelei de canalizare menajera si a statiei de epurare;
- Realizarea retelei de gaze naturale ;
- Nu se vor autoriza activitati de tip I fara rezolvarea completa a problemelor tehnico - edilitare.

13.1.26. SPATII VERZI

- Se vor rezerva terenurile destinate lucrarilor hidrotehnice de amenajare a paraului Rau Alb si pentru spatii plantate cu rol de protectie;
- Se vor amenaja plantatii de aliniament adiacente strazii, in prima faza, in zona centrala.

SATUL ALUNIS**UTR NR. 2**

**SAT COMPONENT AL COMUNEI, LEGAT CU RESEDINTA DE COMUNA PRIN
INTERMEDIUL DC 139 A .**

13.2.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE

L, IS , I, A, P, GC, TE, CR.

13.2.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

L - exclusiv locuire si functiuni complementare ;

13.2.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- Activitati de tip IS pentru deservirea locala
- Activitati de tip I nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate in functiunea de baza, sau amplasate izolat;
- Spatii de tip P cu rol de protectie;
- Activitati TE pentru imbunatatirea asigurarii cu utilitati ;
- Functiunea CR : modernizare strazi principale si modernizari de poduri.

13.2.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zona de protectie a drumului principal;
- Zona de protectie a albiei minore a valilor torentiale care strabat intravilanul, cf. Legii apelor 107/1996 .
- Zona cu riscuri naturale (alunecari semistabilizate , terenuri inundabile) - referat geotehnic.

13.2.6. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- In toate zonele in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a constructiilor.

**13.2.7/ 8. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR
REGIMUL DE INALTIME A CONSTRUCTIILOR**

- POT maxim pentru zona L - 30 %, cu aviz geotehnic
- Regimul maxim de inaltime al constructiilor - P+1-2, conform aviz geotehnic.

13.2.14. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- Amplasarea constructiilor fata de aliniament (implicit fata de zona drumului) se va face respectand normele minimale de aliniere la drumurile publice, impuse prin profilele transversale propuse pentru strazi.

13.2.16/17. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

- Accesele carosabile principale vor fi insotite de trotuare si vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite.

**13.2.18/19. RACORDAREA LA RETELE TEHNICO - EDILITARE
REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE**

- Realizarea retelei de apa potabila in sistem centralizat;
- Realizarea retelei de gaze naturale;
- Nu se vor autoriza activitati de tip I fara rezolvarea completa a problemelor tehnico - edilitare.

13.2.26. SPATII VERZI

- Se vor rezerva terenurile pentru spatii plantate cu roi de protectie de-a lungul vailor cursurilor de apa ;

SATUL SIPOT**UTR NR. 3**

SAT COMPONENT AL COMUNEI, LEGAT CU RESEDINTA DE COMUNA PRIN INTERMEDIUL DC 139 A .

13.3.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE

L, IS , I, P, GC, TE, CR.

13.3.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

L - exclusiv locuire si functiuni complementare ;

13.3.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- Activitati de tip IS pentru deservirea locala ;
- Activitati de tip I nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate in functiunea de baza, sau amplasate izolat
- Activitati de tip P cu rol de agrement, turism, protectie
- Activitati de tip GC - pre colectare si depozitare provizorie deseuri menajere;
- Activitati TE pentru imbunatatirea asigurarii cu utilitati
- Functiunea CR : modernizare strazi principale, amenajari de intersectii si modernizari de poduri.

13.3.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zona de protectie a DC 139 A;
- Zona de protectie a albiei minore a cursurilor de apa, cf. Legii apelor 107/ 96;
- Zone cu riscuri naturale (alunecari semistabilizate, terenuri inundabile)
 - referat geotehnic obligatoriu.

13.3.6. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- Zona gospodariei de apa propusa, pana la aprobare proiect specific;
- In toate zonele in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii.

**13.3.7/ 8. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR
REGIMUL DE INALTIME A CONSTRUCTIILOR**

- POT maxim pentru zona L - 30 %, cu aviz geotehnic
- Regimul maxim de inaltime al constructiilor - P+1-2, conform aviz geotehnic.

13.3.14. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- Amplasarea constructiilor fata de aliniament (implicit fata de zona drumului) se va face respectand normele minimale de aliniere la drumurile publice, impuse prin profilele transversale propuse pentru strazi.

13.3.16/17. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

- Accesele carosabile principale vor fi insotite de trotuare si vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite.

**13.3.18/19. RACORDAREA LA RETELE TEHNICO - EDILITARE
REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE**

- Realizarea retelei de apa potabila in sistem centralizat, in zonele nealimentate;
- Realizarea retelei de canalizare menajera;
- Realizarea retelei de gaze naturale ;
- Nu se vor autoriza activitati de tip I fara rezolvarea completa a problemelor tehnico - edilitare.

13.3.26. SPATII VERZI

- Se vor rezerva terenurile pentru spatii plantate cu roi de protectie de-a lungul vailor cursurilor de apa ;

SATUL DUPA DEAL**UTR NR. 4**

**SAT COMPONENT AL COMUNEI, LEGAT CU RESEDINTA DE COMUNA PRIN
INTERMEDIUL DC 121A .**

**13.4.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE
L, IS , TE, CR.****13.4.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI**

L - exclusiv locuire si functiuni complementare ;

13.4.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- Activitati de tip IS pentru deservirea locala ;
- Activitati de tip I nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate in functiunea de baza, sau amplasate izolat ;
- Activitati de tip P cu rol de agrement, protectie;
- Activitati de tip GC - pre colectare si depozitare provizorie deseuri menajere;
- Activitati TE pentru imbunatatirea asigurarii cu utilitati;
- Functiunea CR : modernizare strazi principale, amenajari de intersectii ;

13.4.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zona de protectie a DC 121 A ;
- Zona de protectie a albiei minore a cursurilor de apa, cf. Legii apelor 107/ 96;
- Zone cu riscuri naturale (alunecari semistabilizate, terenuri inundabile)
 - referat geotehnic obligatoriu.

13.4.6. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- In toate zonele in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii.

**13.4.7/ 8. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR
REGIMUL DE INALTIME A CONSTRUCTIILOR**

- POT maxim pentru zona L - 30 %, cu aviz geotehnic;
- Regimul maxim de inaltime al constructiilor - P+1-2, conform aviz geotehnic.

13.4.14. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- Amplasarea constructiilor fata de aliniament (implicit fata de zona drumului) se va face respectand normele minimale de aliniere la drumurile publice, impuse prin profilele transversale propuse pentru strazi.

13.4.16/17. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

- Accesele carosabile principale vor fi insotite de trotuare si vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite.

**13.4.18/19. RACORDAREA LA RETELE TEHNICO - EDILITARE
REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE**

- Realizarea retelei de apa potabila in sistem centralizat;
- Realizarea retelei de canalizare menajera;
- Realizarea retelei de gaze naturale ;
- Nu se vor autoriza activitati de tip I fara rezolvarea completa a problemelor tehnico - edilitare.

13.4.26. SPATII VERZI

- Se vor amenaja spatii plantate de aliniament, conform profilului transversal propus pentru drum.

SATUL VALEA**UTR NR. 5**

SAT COMPONENT AL COMUNEI, LEGAT CU RESEDINTA DE COMUNA PRIN
INTERMEDIUL DC ~~121~~A.138.

13.5.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE

L, IS, I, P, GC, TE, CR.

13.5.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

L - exclusiv locuire si functiuni complementare ;

13.5.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- Activitati de tip IS pentru deservirea locala ;
- Activitati de tip I nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate in functiunea de baza, sau amplasate izolat
- Activitati de tip P cu rol de agrement, turism, protectie
- Activitati de tip GC - pre colectare si depozitare provizorie deseuri menajere;
- Activitati TE pentru imbunatatirea asigurarii cu utilitati, gospodarie de apa;
- Functiunea CR : modernizare strazi principale, amenajari de intersectii si modernizari de poduri.

13.5.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zona de protectie a DC ~~121 A~~, 138
- Zona de protectie a albiei minore a cursurilor de apa, cf. Legii apelor 107/ 96;
- Zone cu riscuri naturale (alunecari semistabilizate, terenuri inundabile)
 - referat geotehnic obligatoriu in tot satul.

13.5.6. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- Zona gospodariei de apa propusa, pana la aprobare proiect specific;
- In toate zonele in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii.

**13.5.7/ 8. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR
REGIMUL DE INALTIME A CONSTRUCTIILOR**

- POT maxim pentru zona L - 30 %, cu aviz geotehnic
- Regimul maxim de inaltime al constructiilor - P+1-2, conform aviz geotehnic.

13.5.14. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- Amplasarea constructiilor fata de aliniament (implicit fata de zona drumului) se va face respectand normele minimale de aliniere la drumurile publice, impuse prin profilele transversale propuse pentru strazi.

13.5.16/17. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

- Accesele carosabile principale vor fi insotite de trotuare si vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite.

**13.5.18/19. RACORDAREA LA RETELE TEHNICO - EDILITARE
REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE**

- Realizarea retelei de apa potabila in sistem centralizat, in tot satul;
- Realizarea retelei de canalizare menajera;
- Realizarea retelei de gaze naturale ;
- Nu se vor autoriza activitati de tip I fara rezolvarea completa a problemelor tehnico - edilitare.

13.5.26. SPATII VERZI

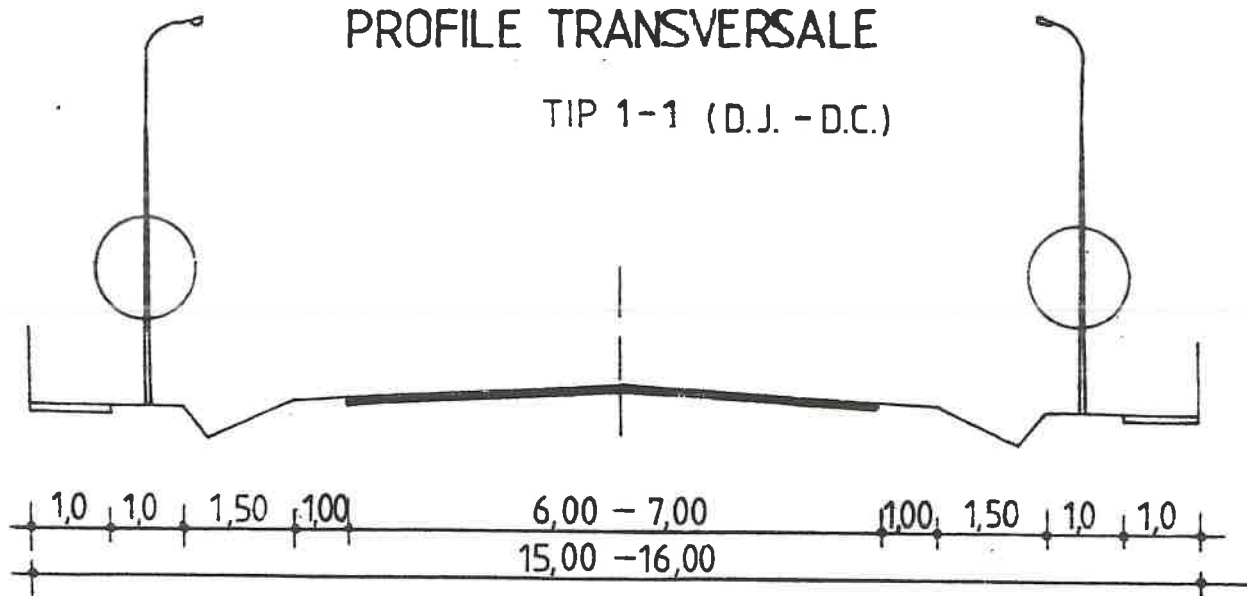
- Se vor rezerva terenurile pentru spatii plantate cu rol de protectie de-a lungul vailor cursurilor de apa;

Intocmit
c. arh. Gaman Nicolae

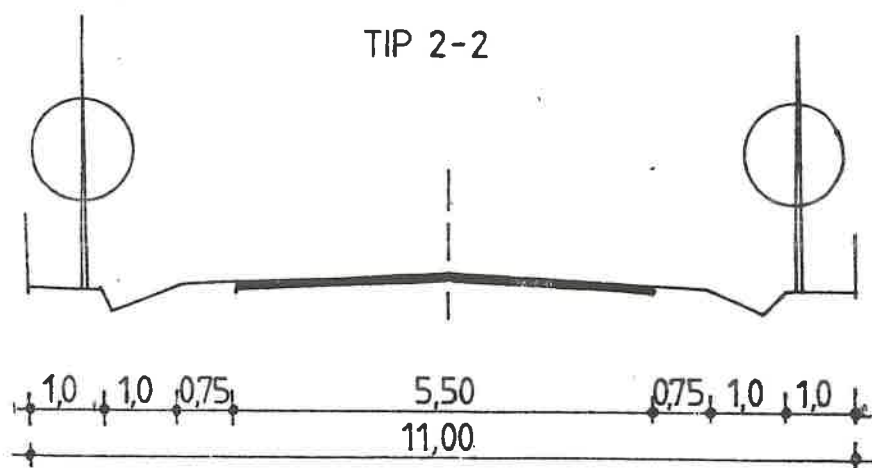


PROFILE TRANSVERSALE

TIP 1-1 (D.J. - D.C.)



TIP 2-2



TIP 3-3

