

BENEFICIAR: CONSILIUL JUDETEAN DAMBOVITA
CONSILIUL LOCAL al PRIMARIEI COMUNEI POIANA

COMUNA

P O I A N A

JUDETUL DAMBOVITA

REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

afereant

PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI POIANA

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG COMUNA POIANA

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 administrativ al Comunei Poiana .

1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG, 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 Poiana).

1.3. Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism (PUZ sau PUD) pentru parti componente ale satelor componente ale Comunei Poiana , se schimba conceptia care a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat si implicit a RLU aferent, este necesara actualizarea PUG.

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

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 Poiana , 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 RLU pentru satele Comunei Poiana , stau in principal :

- O.U. nr. 7 din februarie 2011
- Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000)aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului urbanistic general (COMUNE - Volumul 2 -Regulament local de urbanism) aprobat prin Ord. MLPATnr. 13 N din 10.03.1999
- Ordinul 1 943 / 2002 al MLPTL pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata cu modificarile si completarile ulterioare ;
- Legea 453/ 2001 - privind modificarea si completarea Legii nr. 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor ;
- Legea 401 /2003 pentru completarea si modificarea Legii 50 / 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Legea 50/ 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii din 13.10.2004 (cu anexele 1si 2)
- Legea privind protejarea monumentelor istorice (422 / 2001);
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completarile ulterioare;
- Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 350 /2001 cu modificarile ulterioare;
- Legea apelor nr. 107 din 25.09.1996, republicata ;
- Hotararea de Guvern nr. 101 din 03.04.1997 cu modificarile si completarile ulterioare pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara in jurul surselor de apa, si lucrarilor de captare, a constructiilor si instalatiilor de alimentare cu apa potabila ;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536 din 23.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei ;

- Legea privind protectia mediului 137 / 1995, republicata, OUG 195 / 2005 ;
- Ordonanta guvernului nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor ;
- Legea nr. 82 din 15.04.1998 pentru aprobarea Ordonantei Guvenului nr. 43 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediului inconjurator ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale ;
- Legea 575 / 2001 privind aprobarea PATN – sectiunea a V-a – zone de risc natural;
- Legea nr. 5 / 2000 privind aprobarea PATN – sectiunea a III –a – zone protejate;
- Legea 351 / 2001 privind aprobarea PATN – seciunea a IV – a – retea de localitati;
- Celelalte legi de aprobare a sectiunilor PATN, legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil ;

2.2. Regulamentul Local de Urbanism reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUG, el intarind si detaliind, prin prescriptii (permisiuni si interdictii) reglementarile din PUG.

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

Teritoriul intravilan al comunei Poiana este compus din :

3.1.1. Trupul de baza al satului POIANA

3.1.2. Trupul de baza al satului POIENITA

3.1.3. Trupuri in teritoriul administrativ cu functiune de locuire, industrie, echipare tehnico – edilitara;

3.2. Teritoriul intravilan al Comunei POIANA , prezentat in Planse - Reglementari Urbanistice - Zonificare" pentru satele componente comunei ale documentatiei PUG pentru COMUNA POIANA , va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr.7/1996, prin grija administratiei publice locale.

3.3. Zonificarea functionala a Comunei POIANA s-a stabilit in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde localitatea, de traditie si de nevoile sale de dezvoltare viitoare.Zonificarea functionala este prezentata in planse, fac parte integranta din RLU si PUG si este conforma cu prevederile art. 14 din RGU si cu prevederile Ordinului MLPAT nr. 13N / 10.03.1999.

Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zona functionala stabilita in PUG.

3.4. Teritoriul intravilan al Comunei POIANA s-a impartit in 3 (trei) unitati teritoriale de referinta (UTR), tinand seama de :

I. Limite fizice existente in teren (limite cadastrale, strazi, elemente naturale) ;

II. Functiunea predominanta a zonei ;

III. 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 si /sau teritoriul unui sat daca prezinta caracteristici morfologice unitare si ridica probleme specifice de gestiune.

Desi UTR - urile nu au suprafete mari, exista suficiente elemente, care sa permita delimitarea si implicit studiul de detaliu pe suprafete mai mici in cadrul Planurilor Urbanistice Zonele in situatiile in care administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a elibera autorizatie directa de construire.

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;

4.1.1. Intravilanul aprobat in PUG se poate dezvolta (extinde) ulterior numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ) si RLU aferent, avizate si aprobate conform legii, integrandu-se ulterior in Planul Urbanistic General al localitatii respective ;

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 elaborarii documentatiei ; destinatia acestor terenuri este prezentata in plansa REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE - satele POIANA si POIENITA.

4.3. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile cu destinatie forestiera din extravilanul si intravilanul localitatii se supune prevederilor art. 5 din RGU si altor reglementari legale ce pot apare ulterior ;

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

4.5. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile care cuprind valori de patrimoniu cultural construit si rezervatii naturale hidrologice si peisagistice :

Zona cu arhitectura si gospodarii traditionale care are ca obiect protejarea si punerea in valoare a constructiilor si amenajarilor cu valoare istorica si arhitecturala existente in acest spatiu.

4.5.1. Autorizarea oricarui tip de interventie la o constructie declarata monument istoric si inregistrata pe lista monumentelor istorice aprobata, de la art.4.5.a., 4.5.b. se face dupa obtinerea avizului DMI, DCCPCN ;

4.5.2. Autorizarea oricarei constructii si amenajari in imediata vecinatate a unui monument istoric (incinta monumentului delimitata topografic) inregistrat pe lista monumentelor aprobata, se face in conditiile de la punctul 4.5.1. si cu obligativitatea descarcarii de sarcina istorica, conform legislatiei in vigoare.

4.5.3. Autorizarea oricarei constructii in zona protejata cu arhitectura si gospodarii traditionale de la art.4.5.c. cu alta functiune decat locuirea se face cu PUD avizat de DCCPCN, pana la elaborarea si aprobarea PUZ.

4.5.4. Imbunatatirea si dezvoltarea infrastructurii legate de dezvoltarea si adaptarea agriculturii si silviculturii.

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

5.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 10 din RGU ; zonele expuse la riscuri naturale sunt evidentiuate in plansa – « SITUATIA EXISTENTA, DISFUNCTIONALITATI satul Poiana, (zona inundabila) » terenurile expuse la riscuri naturale sunt prezentate in detaliu in studiul de fundamentare « RISCURI NATURALE COMUNA POIANA » , care face parte integranta din PUG.

Riscul producerii unor dezastre si efectele lor – tipologia fenomenelor, in sensul art. 10 din RGU sunt

5.1.1. Riscul seismic : linii tectonice pe teritoriul comunei Poiana , conform gradului seismic 8.

5.1.2. Riscul de inundabilitate :

- Zona de locuit si functiunile complementare din zona adiacenta raurilor Dambovita si Piraul Bai ;

- Obiective de infrastructura expuse la distrugere : podetele care asigura legatura dintre zonele de locuit cu DJ-urile si DN-urile din sate.

- Zone de locuit si functiuni complementare : toate zonele situate in imediata apropiere a cursurilor de apa a raului Dambovita si Piraul Bai .

5.1.3. Riscul de instabilitate

Se manifesta pe banda cu latime de minimum 20,0 m ce limiteaza zona de versant dinspre retea hidrografica pe toata lungimea raurilor. In toate satele prin care trec cele doua rauri.

Hazard : in urma inundatiilor accidentale ce pot apare ca urmare a avarierii malurilor prin prabusirile locale si alunecarile de teren de pe malurile raului Dambovita si ai Piraul Bai se vor produce cu amplitudine mare punand in pericol zonele construite de pe versanti, sau situate pe terasa superioara in apropiere de maluri.

5.1.4. Se stabilesc urmatoarele permisivitati si restrictii in zonele de risc :

Utilizari permise :

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

Utilizari permise cu conditii :

Orice fel de constructii si amenajari cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor, pe terenuri macroporice, cu panza freatica agresiva, neprecizate la art.10 din RGU.

Se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate in art. 10, alin.2 din RGU, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (exploatarea corecta a scurgerii apelor pluviale - torenti, consolidari ale terenului, lucrari pentru combaterea eroziunii malurilor Piraul Bai si a afluentilor acestora, plantatii pentru stabilizarea malurilor in cazul alunecarilor), aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, Inspectoratul Judetean de Aparare Civila, administratorii drumurilor si alte organisme interesate, dupa caz. In aceste zone nu se admite construirea fara studiu geotehnic aprofundat care sa evalueze corect riscul amplasarii constructiilor in apropierea malurilor ; este obligatorie prezentarea de profile transversale caracteristice intre albiile apelor si zona de terasa superioara;

Utilizari interzise :

Constructii si amenajari in zonele expuse la riscuri naturale mentionate la alin 2, art 10 din RGU.

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

Utilizari permise :

In zonele expuse la riscuri tehnologice si in zonele de servitute a echipamentelor tehnico-edilitare, evidentiata in Plansa »Reglementari Urbanistice-Zonificare», sunt permise orice fel de constructii si amenajari care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice si limitarea efectelor acestora (lucrari de consolidare, lucrari de marcare si reperare, accese pentru interventie rapida in caz de incendii sau explozii,

Utilizari permise cu conditii :

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

Utilizari interzise :

Toate tipurile de constructii amplasate in zonele de protectie stabilite prin alte norme, decat cele sanitare, in zonele cu servituti legal instituite pentru lucrarile publice generatoare de riscuri tehnologice, in vecinatatea depozitelor de combustibil si materialelor explozive, a liniilor electrice etc.

5.3. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel, inclusiv a lucrarilor de utilitate publica pe terenurile pe care este instituita servitute de utilitate publica, se face in conditiile respectarii prevederilor art. 16 /RGU si cu Legea nr.213 / 1998.

5.3.1. Se instituie servitute de utilitate publica pentru tronsonul LEA 20 KV si se stabileste un culoar de protectie cu latimea de minimum 75 m; se conditioneaza autorizarea construirii in vecinatatea LEA de obtinerea avizului gestionarului liniei, singurul in masura sa admita derogari de la prescriptiile RLU aferent PUG.

5.3.2. Lucrarile de utilitate publica se executa pe terenuri aflate in proprietatea statului, a unitatii administrativ teritoriale (cf. ANEXA la Legea nr.213/1998),sau pe terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice, cu schimbarea functiunii si afectarea valorii terenurilor, necesitand, dupa caz, exproprierea sau instituirea unor servituti de utilitate publica. La art.8.3.din RLU sunt prezentate zonele de protectie a lucrarilor edilitare pe baza normelor sanitare din HG 101/1997 si care genereaza servituti de utilitate publica.

5.3.3.Pe baza Ordinului nr.536/1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea "Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei", se instituie urmatoarele zone de protectie sanitara fata de zona de locuit si functiunile complementare, in cazul in care prin Studiile de Impact nu s-au stabilit alte distante :

- Platforme sau locuri pentru depozitarea gunoierului de grajd, in functie de marimea unitatilor zootehnice deservite : distanta minima de protectie : 500 m ;
- Statie de epurare a apelor uzate menajere:distanta minima de protectie:300 m, daca nu este echipata cu treapta mecanica, biologica si chimica conform normelor UE ;
- Cimitire :distanta minima de protectie pana la zona de locuit : minimum 50 m; Cimitirele vor fi imprejmuite cu gard si cu o perdea de arbori.Intre morminte si gardul cimitirului va fi lasata o zona libera de 3 m;
- Deseurile zootehnice, rezultate din amenajari in gospodarii particulare, care nu se asimileaza cu fermele zootehnice, se colecteaza si se neutralizeaza prin compostare in instalatii care nu polueaza mediul si nu produc disconfort, amplasate la cel putin 10 m de ferestrele locuintelor ;

Aceste distante pot fi modificate pe baza Studiilor de Impact si Autorizatiei de Mediu (programele de conformare, conform legii mediului).

Utilizari permise :

Toate categoriile de lucrari de utilitate publica cuprinse in PUG.

Utilizari permise cu conditii :

Constructiile cu durata limitata de existenta (provizorii).

Utilizari interzise :

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

5.4. In vederea asigurarii cu echipament tehnico-edilitar corespunzator, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile art. 13 din 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 ce pot antrena dupa sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitara, pe care autoritatile publice locale sau investitorul nu le pot acoperi din bugetele lor, iar lucrarile nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat sau din alte surse, autorizarea executarii constructiei nu se va face decat dupa asigurarea surselor de finantare.

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 MT si Ordonanta 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, 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, privind regimul juridic al drumurilor", astfel:

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

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

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

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

a. Asigurarea terenurilor pentru amenajarea corecta a tuturor intersectiilor de drumuri locale cu drumuri comunale, judetene si nationale, apreciate ca prioritati de interventie :

- modernizarea podurilor peste Piraul Bai si a celor peste canalele de evacuare a apelor din ploii/

b. Pentru realizarea corecta a acestor intersectii si podete se interzice temporar autorizarea de constructii si amenajari in zonele invecinate pe o distanta de cel putin 50,0 m, pana la elaborarea si aprobarea PUZ si/sau PUD ; este obligatorie obtinerea avizelor de la administratorul drumurilor publice de interes judetean pentru intersectiile cu drumul judetean DC si de la Politia Rutiera Dambovita, cf. art. 18 din RGU.

6.1.6. Functiile si caracteristicile strazilor din satele Comunei POIANA sunt in conformitate cu Ordinul nr. 50/1998 al Ministerului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatilor rurale, urmatoarele :

a. strazi rurale principale (cu doua benzi de circulatie pentru trafic in dublu sens) ;

- strazi rurale principale, in zonele areolare ale satelor Poiana ;

b. strazi secundare - restul strazilor , cu o singura banda de circulatie pentru trafic de intensitate redusa (deservire locala) , daca administratia publica locala nu a hotarat altfel.

6.1.7. Profilul transversal al strazilor, se stabileste in functie de clasa tehnica , de categoria functionala si de elementele prevazute in ANEXA la Ordinul nr.50/1998 al MT si in ANEXA nr.1 la Ordinul nr.45/1998 al MT, in situatia in care autorizarea construirii se face direct ; in situatiile zonelor pentru care s-au instituit interdictii temporare de construire pana la aprobarea PUZ cu regulament aferent si in zona protejata istoric, profilele transversale ale strazilor noi si propuse spre modernizare se stabilesc prin documentatia de urbanism.

Pentru zonele cu autorizare directa, se stabilesc urmatoarele elemente geometrice ale strazilor (dimensiuni minimale obligatorii) :

a. Latimea platformei si a partii carosabile, in functie de clasa tehnica, de categoria functionala si de elementele geometrice cuprinse in legislatia specifica, pentru strazile situate in satele Comunei POIANA , vor fi :

- DJ : zona strazii (13 – 15,00 m, profilul 1 - 1) ;latimea platformei 7,50 m ; latimea partii carosabile de minimum 6,00 m ; acostament 0,75 ; sant 1,00 m; trotuare minimum 1,00 m; spatii verzi 0,75 – 1,00 in conformitate cu art.3.6. din Ordinul nr. 50 /1998 al Ministerului Transporturilor imbunatatirea elementelor geometrice ale strazii se poate efectua prin corectari sau retrageri de garduri , fara demolari de cladiri , asigurandu-se latimea minima pentru trotuar ;in zona centrala si inclusiv in zona protejata istoric, stabilirea " zonei strazii " se face obligatoriu prin PUZ cu regulament aferent aprobat cf. legii;

- DC si celelalte strazi principale (profilul 2 – 2) : zona strazilor are latimea de minim 11,00 m ; latimea partii carosabile minimum 5,50 m ; acostamente de 0,75 m ; sant 1,00 m ; trotuar minim 1,00 m ;
- strazi secundare (de deservire locala si drumuri de exploatare agricola) : zona strazilor are 9, 00 m ; latimea partii carosabile minimum 4,00 m ; acostament 0,50 m ; sant 1,00 m ; trotuar 1,00 m ;

6.2. Retrageri minime obligatorii fata de strazile principale

6.2.1. Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul strazilor principale

Fata de aliniament (definit ca linie 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 :

- a. Pe aliniament, cand frontul construit existent se confunda cu limita proprietatilor catre strada ;
- b. Retras de la aliniament , in urmatoarele cazuri :
 - inscrierea in regimul de aliniere existent ;
 - largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei) , fie conform PUZ / PUD aprobat, fie profilelor transversale stabilite in PUG ;
 - obtinerea unor distante de protectie in cazul DJ (retragere de la aliniamentul stabilit in profilele transversale cu cel putin 6,00 m pentru realizarea gradinilor de fatada) ;
 - facilitatea creerii unor pieti sau degajamente in preajma unor constructii cu circulatie pietonala intensa ; amenajarile si amplasarea constructiilor de interes public se fac in urma PUZ cu Regulament aferent , aprobat conform legii ; se recomanda o retragere minima de 8,0 m de la aliniament pentru institutiile si serviciile publice aglomerate ce se vor amplasa la DJ-uri si la celelalte strazi rurale principale propuse pentru modernizare in PUG ;

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 reseaua de circulatie si transport reprezinta o conditie majora de configurare si amplasare a acestora.

b. Se va urmari asigurarea acceselor carosabile directe intre 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 alin.(2) al art.25 din H.G.525/1996, vor fi astfel conformate incat sa respecte conditiile din avizul unitatii teritoriale de pompieri.

d. Prin autorizatia speciala de construire, precizata la alin. (4) al art. 25 din H.G. 525/1996, se intelege actul emis de administratia drumului public , prin care se recunoaste indeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public (indiferent de categoria acestuia) sa poata fi autorizat, executat si utilizat.

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

- destinatia, structura functionala si capacitatea constructiei, corespunzator conditiilor de amplasament ;
- accesele dimensionate ca numar si capacitate in functie de caracteristicile constructiei proiectate si ale altor cladiri existente deservite, precum si de componenta si caracterul traficului de pe drumurile publice ;
- accesele directe la reseaua majora de circulatie din localitati sau din teritoriu strada de categoria III, IV si V (DJ, DC si alte strazi principale)- cu circulatie continua si / sau discontinua ;
- conditiile de fluenta, securitate, confort si buna desfasurare a circulatiei generale pentru toti participantii la trafic (trafic usor, greu, tehnologic, pietonal, biciclisti, transport in comun) ;

7.1.2. Pentru accesele carosabile directe din DJ -uri (in zona) la eventuale dotari administrative, culturale, turistice ce vor aparea,se vor prevedea accese cu amenajari speciale (strazi noi locale, largiri locale, benzi suplimentare de intrare/iesire).

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

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

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

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

Pentru realizarea acceselor carosabile prevazute la alin.(4) art.25 al RGU este necesara obtinerea autorizatiei speciale (de racordare) emisa de administratorul drumului public. Documentatia se prezinta pentru avizare tuturor factorilor (apa - canal , telefonie, electrica , telecomunicatii etc.) stabiliti prin lege.

- **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, cf.prevederilor alineatului (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 :
- 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 al Comunei POIANA ;

- **Utilizari interzise**

Se interzice autorizarea constructiilor 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 in urmatoarele conditii :

8.1.1. Cand retelele edilitare publice au capacitati si grad de acoperire a teritoriului rural suficiente pentru a permite racordarea de noi consumatori, autorizarea constructiilor este permisa cu respectarea celorlalte prevederi ale Regulamentului General de Urbanism.

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

- Realizarea de solutii de echipare in sistem individual , care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (asigurarea unei distante minime de 30 m intre fantani si bazine vidanjabile), precum si prevederile Codului Civil (art. 610) ;
- In momentul realizarii retelei centralizate publice in zona, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia , potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local, daca acestea nu se inscriu in normele europene.

8.1.3. In zonele locuite neracordate la reseaua de apa potabila , intreprinderea care exploateaza reseaua centralizata de alimentare cu apa este obligata, conform prevederilor legale, sa asigure distributia apei prin amenajarea de cismele publice.

8.1.4. Cand beneficiarul constructiei apartinand altei categorii decat locuintele individuale se obliga, pe baza de contract, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate sa prelungeasca reseaua existenta (daca aceasta are capacitatea necesara), sa mareasca daca e necesar capacitatea retelelor publice existente sau sa construiasca noi retele ; autorizatia de construire este acordata in conditiile in care sunt respectate prevederile celorlalte articole ale Regulamentului General de Urbanism (HG 525).

8.1.5. Cand zona in care urmeaza a fi amplasata constructia nu dispune de retele publice de apa, canalizare, energie electrica, autorizarea constructiilor (indiferent de destinatie), se face in urmatoarele conditii

- realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului, precum si prevederile Codului Civil (art.610) ;
- in momentul realizarii retelelor centralizate publice ale localitatii, beneficiarul constructiei, indiferent de destinatia acesteia, se obliga sa o racordeze la noua retea, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local ;

8.2. Realizarea de retele edilitare

8.2.1.Cf. legislatiei in vigoare, retelele edilitare publice, apartin domeniului public national sau local.

8.2.2.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 al Comunei POIANA ; lucrarile edilitare astfel realizate apartin domeniului public si se administreaza cf. legii.

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

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

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

8.3. Conditii de amplasare a lucrarilor edilitare si a stalpilor pentru instalatii, se va face in conformitate cu Normele tehnice cuprinse in Ordinul nr. 47/1998 al M.T. , astfel :

8.3.1. Conditii de amplasare a lucrarilor edilitare subterane in zona strazilor

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

- instalatiile necesare functionarii drumurilor:canalizare pluviala si drenajele, iluminatul public, semnalizarile luminoase rutiere, stalpii pentru telecomunicatii ;
- instalatiile edilitare necesare functionarii: ansamblurilor de constructii de locuinte si dotari social-culturale, posturi de transformare, camine si aerisiri, hidranti, guri de scurgere etc.

a.1. Amplasarea retelelor edilitare subterane, se face de regula in afara partii carosabile a strazilor, indiferent de categoria acestora. Daca acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, retelele se pot amplasa si in partea carosabila , cu urmatoarea ordine de prioritate : canalizarea apelor pluviale, canalizarea apelor menajere, alimentarea cu apa, gaze naturale, telecomunicatii, alte retele ; Conditiiile specifice de amplasare, pe categorii de retele, se stabilesc cf. Anexei 1 la Ordinul MT nr. 47 / 1998.

a.2. Traversarea aeriana a strazilor de catre retelele edilitare , se face de regula , in locurile unde strada este in aliniament, intersectia realizandu-se la un unghi apropiat de 90⁰, dar nu mai mic de 60⁰.

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

a.4. Este interzisa montarea conductelor de distributie :

- in canale de orice fel , care comunica direct cu cladiri ;
- sub orice fel de constructii sau pe terenuri destinate constructiilor ;

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

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

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

8.3.2. Conditii de amplasare a stalpilor pentru instalatii in zona strazilor

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

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

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

8.4. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

8.4.1. Instalatiile si retelele publice sunt, dupa caz, in proprietatea statului, a judetului sau a comunei.

8.4.2. Lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare publice (apa, canalizare, gaze, energie electrica si telefonie) se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar si se executa in urma obtinerii avizului autoritatii administratiei publice.

8.4.3. 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 al Comunei POIANA . Prevederile alin 3, art. 29 din RGU privind proprietatea publica asupra retelelor edilitare, indiferent de modul de finantare, vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligatiile partilor.

8.4.4. Fac exceptie de la prevederile alin (1) al art. 25 din HG 525 retelele edilitare si drumurile situate pe parcelele 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 si pana la bransamentele si racordurile la cladirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privata daca sunt finantate in totalitate de investitori privati interesati, iar autoritatea administratiei publice locale stabileste ca nu se justifica utilizarea publica mentionata.

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

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

8.5.1. Sisteme de alimentare cu apa in sistem centralizat (captare, inmagazinare, transport si distributie),cf. HG.101 / 1997 :

- Front captare (puturi) : raza de protectie sanitara cu regim de restrictie de 50 m in amonte si 20 m in aval de captare, pe directia de curgere a curentului de apa subteran si cu directia de siroire a apelor meteorice , cf. art. 13 din HG 101 / 1997 "Norme speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara" ;
- Conductele de aductiune : zona de protectie 30 m fata de orice sursa esentiala de contaminare ;

- La intersectia conductelor de aductiune cu canalele de apa uzata sau meteorica , conducta de apa se va amplasa deasupra celei de apa uzata si / sau meteorica , asigurandu-se o distanta intre ele de minimum 0,40 m pe verticala ;
- Distanța pe orizontala dintre conducta de aductiune si orice conducta de canalizare cu traseu paralel va fi de minimum 3,0 m ;
- Retele de distributie 3,0 m ;
- Rezervoare de inmagazinare apa, ingropate : raza de protectie sanitara : 20 m de la zidurile exterioare , cf. art. 31 din HG 101/1997 ;
- Terenurile agricole cuprinse in zona de protectie sanitara cu regim de restrictie vor fi exploatate in conditiile cuprinse in HG nr. 101/1997 ;

8.6. Fantani publice si individuale folosite la aprovizionarea cu apa de baut

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

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

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

c. Peretii fantanii vor fi construiti din material rezistent si impermeabil : ciment, caramida sau piatra, tuburi din beton si vor fi prevazuti cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o inaltime de 70 - 100 cm deasupra solului si 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente si impermeabile, iar articularea cu peretii fantanii trebuie facuta in mod etans.

d. Fantana trebuie sa aiba capac , iar deasupra ei un acoperis care sa o protejeze impotriva precipitatiilor atmosferice. Modul de scoatere a apei din fantana trebuie sa se faca printr-un sistem care sa impiedice poluarea ei : galeata proprie sau pompa.

e. In jurul fantanii trebuie sa existe un perimetru de protectie, amenajat in panta, cimentat, sau pavat.

f. Proiectarea, constructia si amenajarea fantanilor publice sau individuale trebuie efectuate in concordanta cu conditiile specifice locale si cu principiile prezentate anterior.

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

- Statii de epurare a apelor reziduale menajere : 300 m raza de protectie sanitara, daca nu sunt prevazute cu treapta : mecanica, biologica si chimica conform directivelor UE ;

Conform art. 11 din Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536 / 1997, aceste zone de protectie sanitara se pot micșora, in urma Studiilor de Impact si Autorizatiilor de Mediu care contin programe de conformare conform legislatiei , sau daca statiile de epurare sunt ecologice;

- Colectarea si indepartarea reziduurilor lichide

a. Indepartarea apelor uzate menajere si industriale se face numai prin retea de canalizare a apelor uzate (executata cf. STAS); in lipsa posibilitatii de racordare la sisteme publice de canalizare, unitatile sunt obligate sa-si prevada instalatii proprii pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate, care se vor executa si exploata in asa fel incat sa nu constituie un pericol pentru sanatate (Ordinul MS nr.536 / 97)

b. Indepartarea apelor uzate menajere provenite de la locuinte neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalatii de preepurare sau bazine vidanjabile, care trebuie sa fie proiectate si executate conform normelor in vigoare si amplasate la cel putin 10 m fata de cea mai apropiata locuinta ; vidanjul se va descarca in cea mai apropiata statie de epurare a apelor uzate.

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

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

9.2. Pentru functiunea de locuire , RGU fixeaza: pentru parcelarile noi , suprafete de minimum 150 mp si front la strada de minimum 8 m pentru fiecare lot in cazul in care vor fi realizate constructii in regim inchis (insiruite, covor etc) si respectiv o suprafata de minimum 200 mp si front la strada de minim de 12 m

in cazul in care se are in vedere realizarea unor constructii izolate sau cuplate ; adancimea oricarui lot trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

9.2.1. Sunt considerate loturi construibile numai cele care respecta conditiile de la art.9.2.

9.3. Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii si/sau unor constructii cu alte destinatii decat locuinta (comert, depozitare, activitati de mica productie, servicii, birouri etc) se recomanda intocmirea unor documentatii de urbanism ulterior PUG (PUZ cu Regulament aferent si/sau PUD) avand in vedere complexitatea functionala a acestor constructii , in temeiul alin. (2) si (3) art. 30 din RGU .

9.4. Atat pentru parcelarile destinate locuirii, cat si pentru alte functiuni, se vor respecta normele urbanistice specifice cuprinse in anexele 1 - 6 la HG 525 / 1996, precum si normele cuprinse in legislatia complementara urbanismului, indiferent daca autorizarea se face direct sau indirect.

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, dar si normele minime actuale de igiena si de protectie impotriva incendiilor (prezentate prin DTAC).In aceasta categorie se incadreaza zona de nord – est a satului Poiana

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

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, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, cf. art. 34 din RGU si Anexei nr. 6 la RGU.

10.1.1. In vecinatatea monumentelor istorice, in zonele de protectie ale acestora si in zonele protejate istoric, stabilite la art. 4.5, realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in valoare a obiectelor protejate. Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol constructia protejata sub aspectul stabilitatii.

10.1.2. La constructiile administrative si financiar - bancare conformarea si dimensionarea spatiilor verzi, a plantatiilor si a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice ulterioare PUG (PUZ si/sau PUD).Spatiile verzi cu rol decorativ nu vor fi mai mici de 15 % din suprafata parcelei.

10.1.3. La constructiile de cult se vor prevedea spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de protectie, dimensionate in functie de amplasarea in localitate si de categoria de valoare. Fiecare biserica va fi inconjurata spre proprietatile private de un spatiu exclusiv verde, amenajat in asa fel incat zidul de incinta sa fie pus in valoare si sa nu- i fie periclitata stabilitatea.

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

10.1.5. La constructiile de sanatate alinamente simple sau duble cu rol de protectie si parc organizat de minimum 26 mp / bolnav.

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

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

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

10.1.9. Conditii de amplasare a pomilor in zona strazilor

a. Distantele minime de plantare de-alungul strazii intre arborii aceluiasi rand vor fi in functie de clasa tehnica a drumului si de forma de baza a coroanelor arborilor, astfel :

- pentru drumul judetean DJ – categoria a III -a, distanta minima de plantare pentru specii cu coroana piramidala este de 15 m, iar pentru cele cu coroana sferica , ovala sau tubulara - de 20 m ;
- pentru drumurile comunale DC - categoria IV, distantele minime de plantare : idem categ. III
- pentru drumurile locale - categoria V (care au rol de strazi principale la nivelul localitatilor), distanta minima de plantare pentru specii cu coroana piramidala este de 10 m, iar pentru cele cu coroana sferica , ovala sau tabulara - de 15 m ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.2. Reguli cu privire la imprejmuiri

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

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

10.2.2. Imprejmuirile amplasate pe limitele laterale si posterioara ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si de protectie a proprietatii ; modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate , sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

Acestea se refera la zidurile despartitoare dintre constructiile cuplate sau insiruite, precum si la conditiile in care se realizeaza imprejmuirea gradinilor.

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

10.2.4.Imprejmuirile realizate pe limitele laterale si posterioara ale cladirii vor fi de preferinta opace, inaltimea minima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 2 metri.

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

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

III . ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

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

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

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

REGLEMENTARI - ZONIFICARE FUNCTIONALA**ZC,IS Zona institutii publice si servicii de interes general, cu subzona :**

	M (IS, L) mixta : locuinte, institutii publice si servicii de interes general
L	Zona locuinte si functiuni complementare cu cladiri P, P1,2 cu subzona : - LV : locuinte de vacanta P + 1 – 2
TA	Terenuri agricole in intravilan destinate locuirii
ID	Zona unitati industriale, de depozitare si transport
SP	Zona spatii verzi amenajate, sport si agrement cu subzona : - Sp : spatii plantate cu rol de protectie, stabilizare terenuri, ambiental
GC	Zona obiective de gospodarie comunală / cimitire
TE	Zona constructii aferente lucrarilor tehnico - edilitare
Cr	Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente
TH	Terenuri aflate permanent sub ape : cursuri si oglinzi de apa

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

11. CONTINUTUL REGULAMENTULUI

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

CAP. 1 - GENERALITATI

CAP. 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA

CAP. 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

11.1. ZC, IS - ZONA CENTRALA, ALTE FUNCTIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC**CAP. 1 GENERALITATI**

11.1.0. Zona centrala este o categorie urbanistica protejata functional (pe criteriul functiunii, in sensul ca aici construirea se face mai ingrijit si in consecinta restrictiile sunt mai severe decat in alte zone ale localitatii) si reprezinta teritoriul unde se concentreaza functiunile cu caracter de centralitate, institutii si servicii publice de interes general (primarie, politie, gradinita, scoala, centru cultural, dispensar uman, oficiu postal, centrala telefonica, complexe comerciale), utile intregii localitati alaturi de alte functiuni complementare si/sau compatibile.

Calitatea sitului natural, valoarea arhitectural - urbanistica deosebita a fondului construit, densitatea, calitatea constructiilor si prezenta celor mai reprezentative institutii si servicii de interes general ale comunei in spatiul cu caracter central al satului POIANA justifica amplasamentul si delimitarea zonei centrale.

11.1.1. Subzonele functionale ale zonei centrale Poiana sunt urmatoarele :

- nucleul central al comunei POIANA - centrul civic – concentraza in jurul Primariei Poiana cea mai mare parte a dotarilor cu caracter teritorial de care beneficiaza intreaga comuna. Ambele fronturi ale drumului DJ (principala axe de compozitie a zonei centrale), sunt predominant rezidentiale (cladiri cu functiune mixta - locuire si functiuni IS in proportie de 50 % din aria desfasurata) si exista multe parcele cu functiune exclusiva IS ; se propune extinderea functiunilor mixte M (IS si L) in spatiile adiacente strazilor existente si propuse pentru valorificarea terenurilor disponibile si ridicarea prestigiului zonei;
- subzona rezidentiala – cu functiune dominanta locuinte si functiuni complementare locuirii, in special in zona de est si vest; Biserica, gradinita, sediul nou al politiei, baza sportiva scoala si functiuni comerciale si de alimentatie publica in fronturile adiacente drumului judetean, sunt de asemenea dotari cu caracter local si teritorial cuprinse in limita zonei centrale ;

- subzona functiunilor IS (zona pentru institutii publice si servicii de interes general, cuprinde subzonele) care cuprinde :constructii administrative,constructii pentru invatamant, sanatate, cultura, comert, alimentatie publica, servicii cu caracter general ;sunt explicitate pe plansa prin culoarea rosu ;
Zona centrala a satului Poiana s-a dezvoltat in centrul satului, avand ca dominante urbane si repere spatiale : Sediului Primariei si institutii dealungul DJ 711D
- 11.1.2. Functiunile dominante ale zonei centrale sunt urmatoarele :
 - 11.1.2.1. In primul nucleu principal: IS ; M in zonele perimetrare ale centrului civic;
 - 11.1.2.2. In a doua subzona, functiunea dominanta este : L ;
 - 11.1.2.3. In a treia subzona, functiunea dominanta este IS ;
- 11.1.3. Functiunile complementare admise ale zonelor : SV, TE, CR, TH ;
- 11.1.3. bis. Functiuni interzise in zona centrala : ID, GC ;

CAP.2 UTILIZARE FUNCTIONALA

- 11.1.4. Utilizari permise ale terenurilor si cladirilor din ZC si IS:
 - 11.1.4.1. Institutii publice si servicii de interes general in proportie de 100% din SD a fiecarei cladiri ; in cazul L si IS compatibile, proportia dintre cele doua functiuni urmand a se stabili prin PUZ cu regulamente aferente si / sau PUD ulterioare aprobarii RLU.
 - 11.1.4.2. Locuire in proportie de 70% din SD a fiecarei cladiri (preponderent IS) ;
 - 11.1.4.3. Parc, scuaruri, plantatii de aliniament la strazi,plantatii de protectie, locuri de joaca ;
 - 11.1.4.4. Constructii aferente lucrarilor edilitare, modernizarea celor existente, cu conditia integrarii corecte in spatiul construit, existent.
 - 11.1.4.5. Parcaje si garaje pentru institutiile si serviciile de interes general, garaje individuale pe fiecare parcela, corect integrate in spatiul construit.
 - 11.1.4.6.Spatii de circulatie pietonala, pietre civice, folosinte publice partiale pe terenuri proprietate privata (in fata spatiilor comerciale / alimentatie publica) ;
- 11.1.5. Utilizari permise cu conditii ale terenurilor si cladirilor din zona centrala se refera la cele situate in zonele cu valori identificate definite la alin 4.5. si protectii pe baza altor norme decat sanitare.
- 11.1.6. Interdictii temporare de construire :
 - 11.1.6.1.In zonele cu valori de patrimoniu cultural construit clasificate, constructiile vor fi autorizate in conformitate cu art. 4.5.
 - 11.1.6.2.In intreaga zona centrala a satului POIANA , construirea va fi autorizata in baza PUZ aprobat cu regulament aferent si/sau PUD.
 - 11.1.6.3.In zonele unde se vor realiza artere de circulatie carosabila sau pietonale noi sau se vor largi arterele existente, construirea va fi autorizata dupa aprobarea PUZ cu regulament aferent si PUD; idem in zonele in care se modernizeaza intersectiile.
 - 11.1.6.4.In zonele plantate existente, aferente institutiilor si serviciilor de interes general (cu exceptia activitatilor de intretinere) si in cele care se vor realiza ulterior RLU, autorizarea constructiilor si amenajarilor, va fi precedata de PUZ cu regulament aferent , aprobat conform legii.

CAP.3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- 11.1.7. Orientarea fata de punctele cardinale : conf. art. 17 si anexa nr. 3 din RGU.
Pentru obiective publice se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor publice si 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 1/2 h la solstitiul de iarna, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud).
- 11.1.8. Amplasarea fata de drumurile publice : conform art. 18 din RGU, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.
La amplasarea constructiilor fata de strazile principale definite la art. 6.1.6. se va respecta " zona strazii "Definita prin legislatie si profilele transversale stabilite in PUG.

11.1.8.1. Amplasarea imprejmuirilor (limitele de proprietate) fata de zonele aferente strazilor principale, se va face astfel incat sa nu afecteze zona stazii (art.10.2.)

11.1.8.2. La amenajarea intersectiilor propuse spre modernizare se respecta conditiile stabilite la art. 6.1.5.

11.1.9. Amplasarea fata de aliniament : conform art. 23 din RGU si art. 6.2. RLU.

- pe aliniament, in cazul cand frontul construit existent se confunda cu linia de demarcatie a proprietatilor catre strada;
- retras de la aliniament, in urmatoarele cazuri :
 - inscrierea in regimul de aliniere existent ;
 - largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei in cazul amplasarii de dotari noi) ;
 - respectarea profilelor transversale stabilite (exceptiile sunt acceptate numai in zona istorica protejata si conform PUZ avizat si aprobat conform legii);
 - facilitarea crearii de piete sau degajamente in preajma unor constructii cu circulatie pietonala intensa (5,0 m la cladirile cu volume reprezentative si circulatie intensa);
 - obtinerea latimii minime a frontului la strada ;

Autorizarea constructiilor de interes public se face in urma PUZ cu Regulament aferent si /sau PUD aprobate conform legii.

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

Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor, (asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri), a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau dictate de 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 jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m.

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

11.1.11. Accese carosabile : conform art. 25 si anexa nr. 4 din RGU si art.7.1.RLU

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

11.1.12. Accese pietonale : conform art. 26 din RGU si art. 7.2. din RLU .

Pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute accese pentru pietoni, concepute si realizate corespunzator caracteristicilor acestor constructii. Caile pietonale, dispuse si alcatuite structural, in functie de caracterul functional, si conditiile locale, sunt de mai multe categorii : trotuare pentru circulatie curenta, alei pietonale cu trasee independente de circulatia carosabila, piete pietonale (piata civica, degajamente la dotari.

Caile si accesele pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitia de baza, (ansambluri de constructii sau dotari), sau pot constitui obiective independente. Se interzice autorizarea constructiilor pe terenul pentru care nu sunt prevazute accesele pietonale.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

11.1.13. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : conf. art. 27 din RGU si art.8.1. din RLU

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. 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.

11.1.14. Realizarea de rețele tehnico-edilitare : conform art. 28 din RGU si art.8.2.

În urma examinării posibilităților de marire a capacității rețelelor edilitare existente, precum și a oportunității extinderii acestora în unele zone, autoritățile publice locale pot decide, potrivit atribuțiilor legale ce le revin, modul în care vor fi realizate noile lucrări.

Realizarea extinderilor sau maririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor de la serviciile publice gestionare.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

11.1.15. Parcelarea : conform art. 30 din RGU si art. 9.1 - 9.7. din RLU.

Pentru obținerea unui țesut urban coerent și asigurarea confortului de locuire, adăncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa.

11.1.15.1. În zona din centrul satului Poiana , modulele volumetrice vor avea dimensiunile 10 x 15 m și se recomandă construirea în regim izolat și în mod excepțional cuplat ;centrale se comasează parcelele ;

11.1.15.2. Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării și/sau unor construcții cu alte destinații decât locuința (instituții publice de interes general) se recomandă întocmirea altor documentații de urbanism (PUZ și Regulament aferent aprobat cf. legii/ PUD), în funcție de complexitatea funcțională a acestora. Pentru clădirile cu această funcție, modulele volumetrice mai mari se vor tronsoana la 10 m.

11.1.16. Înălțimea construcțiilor : conform art. 31 din RGU si PUZ.

11.1.16.1. Înălțimea maximă a construcțiilor în restul zonei centrale se stabilește $P + 1 - 2$.

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

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

Aceleași reguli sunt valabile și pentru nucleul central al satelor componente comunei: Poiana și Poienita.

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

Aspectul exterior al construcțiilor aparține 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.

11.1.17.1. În zona centrală se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea noilor construcții cu aspectul clădirilor învecinate (materiale, goluri, registre de înălțime, detalii de arhitectură, conformarea acoperisului și învelitorii etc.).

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

- maxim 20 % în zona protejată istoric delimitată în PUG și în zona de protecție a acesteia pe distanța de 50 – 100 m, în funcție de morfologia terenului, indiferent de funcțiune (L, IS) ;
- maxim 40 % pe terenurile cu destinația exclusiv IS pe terenurile amplasate în afara zonei protejate istoric și a zonei de protecție a acesteia; idem pe parcelele predominant rezidențiale(L,IS);
- maxim 35 % în zonele exclusiv rezidențiale din zona centrală ;

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

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

11.1.19. 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 se va dimensiona conform Normativ P 132-93.

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcelele din zona centrala se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera si trotuare) pentru parcare; in zona centrala a satului POIANA , sunt mari deficiente la asigurarea spatiilor de parcare in afara spatiului destinat circulatiei carosabile, in conditiile in care se propune amplificarea functiei turistice si de agrement. In centrul civic, recomandabil in zona primariei se va amenaja obligatoriu un pachet de parcare publice prin PUZ zona centrala.

11.1.20. Spatii verzi : conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU art.10.1. din RLU.

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

In vecinatatea monumentului istoric- biserica, precum si in zonele de protectie vizuala ale acestuia, realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in valoare a ansamblului istoric.

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor si nici sa acopere elementele importante de plastica arhitecturala.

Valorile prevazute in Anexa nr. 6 din RGU, privind suprafata spatiilor verzi, sunt considerate minimale si orientative pentru toate parcelele indiferent de functiunea alocata. Proportia de spatii verzi difuze pentru fiecare tip de functiune se stabileste prin PUZ si /sau PUD.

11.1.21. Imprejurii : conform art. 35 din RGU si art.10.2. din RLU.

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejurii in zona centrala, in nucleul central al satelor si in subzonele cu functiunea IS se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUZ si / sau PUD), sau in cadrul PAC. Aspectul imprejurii se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

Prezentul Regulament Local de Urbanism face urmatoarele recomandari de realizare a imprejurii:

- Imprejurii spre strada vor fi transparente, conform traditiei ;
- Imprejurii laterale sau posterioare vor fi de preferinta opace. Inaltimea minima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 2 m ;
- In zonele protejate, imprejurii se autorizeaza cu avizul organismelor teritoriale competente ;
- Se recomanda ca imprejurii cu caracter temporar sa fie realizate din materiale rezistente si bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale, sa fie vopsite in culori distincte de ale mediului ambiant ;
- Toate tipurile de imprejurii pot purta panouri de reclama comerciala, in conditiile legii si cu acordul Administratiei Publice Locale ;

11.2. L - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE P, P+1 , P+2 (pana la 10 m)

CAP. 1 GENERALITATI

11.2.1. Zone si subzone functionale :

L Zona rezidentiala de tip rural cu cladiri Parter, P+1, P+2 , cu subzonele:

- exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) ;

11.2.2. Functiuni dominante : L - locuire pe parcele (locuinte individuale pe lot P, P+1, P + 2) pe

Terenuri libere care au acum folosinta agricola in intravilan , sau prin inlocuirea fondului existent construit ;

11.2.3. Functiuni complementare si compatibile admise :pe aceeasi parcela - IS, SV, Sp, TE, GC,CR ; pe parcele distincte - LV, IS, I, (nepoluante), SV, TE, CR ;

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

11.2.4 Utilizarile permise ale terenurilor si cladirilor :

11.2.4.1. In subzona exclusiv rezidentiala - (L - locuinte si functiuni complementare):

Locuire, ca activitate preponderanta pe fiecare parcela in parte; ponderea locuirii in cladirile principale va fi de minimum 70 % din suprafata desfasurata a fiecarei cladiri .

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 30 % din SD a fiecarei cladiri in parte.

11.2.4.2. Functiunile complementare locuirii la nivelul zonei locuintelor sunt urmatoarele :

- servicii publice pentru deservirea zilnica si ocazionala a populatiei :(invatamant primar si gimnazial, servicii

de sanatate, comert, cultura , distractii etc.) ;

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

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

- alimentare cu apa (in sistem centralizat) ;

- alimentare cu energie electrica ; telecomunicatii ;

- evacuarea apelor uzate (canalizarea) in sistem centralizat sau individual (proiect in derulare);

- salubritate si igiena urbana ;

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

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

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

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

- depozitarea accesoriilor necesare exploatarii terenurilor, cresterii animalelor si a produselor agricole proprii (depozite pentru fructe, fan etc.) ;

- adaposturi pentru animalele proprii gospodariei ;

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

- platforma amenajata pentru colectarea deseurilor menajere si a gunoiului de grajd;

- ocupatii relaxante : piscina, bricolaj – la subzona LV

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

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

- depozitare de marfuri (en gros) ;

- comert en - detail ;

- servicii ;

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

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

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

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

• Pentru a fi construibila, o parcela noua trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii minime:

a) pentru parcelarile noi, suprafete de minimum 150 mp si front la strada de :

- minimum 8,0 m in cazul locuintelor insiruite (doua calcane laterale);

b) pentru parcelarile noi, suprafete de minimum 200 mp si front la strada de :

- minimum 12,0 m , in cazul locuintelor izolate sau cuplate;

c) adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau egala cu latimea parcelei.

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.

11.2.4. Utilizari permise cu conditii :

11.2.4.1. In zona protejata inclusa pe Lista aprobata de DMI, numai cu avizul DMI prin intermediul DCCPCN – Dambovita.

11.2.4.2. In zonele expuse la riscuri naturale (alunecari de teren, eroziuni datorate oaraului Bai, risc de inundabilitate, etc - 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 ; obligatoriu aviz geotehnic.

11.2.4.3. Se admite construirea 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 apararea malurilor si micsorarea pericolului de inundabilitate, etc.) aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, apararea civila si alte organisme.

11.2.4.4. In zona de protectie a drumurilor publice, a echipamentelor tehnico-edilitare, in zona de protectie pe baza normelor sanitare, in zonele de protectie instituite pe baza altor norme, 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, de la organismele teritoriale interesate (Inspectoratul Judetean de Mediu, institutiile care gestioneaza echipamentele tehnico - edilitare etc.)

11.2.4.5. In zonele in care terenul este foarte accidentat, necesita lucrari speciale premergatoare autorizarii construirii se impune obligatoriu obtinerea avizului geotehnic in urma elaborarii studiului geotehnic aprofundat.

11.2.4.6. In zonele acoperite cu fond forestier si cuprinse in intravilan, cu conditia obtinerii avizelor de la institutia care gestioneaza fondul forestier (DIRECTIA SILVICA).

11.2.5. Interdictii temporare de construire :

Sunt valabile pana la elaborarea si aprobarea PUZ cu regulament aferent si/sau PUD conform legii, astfel :

a. Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare datorita terenului natural accidentat (riscul de inundabilitate) si sunt necesare studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament aprobat, PUD).

b. Pe parcelele adiacente drumurilor judetene, comunale si alte strazi rurale principale in cazul in care nu se respecta profilele transversale stabilite in PUG.

c. Parcelele adiacente intersectiilor propuse pentru amenajare pana la elaborare PUZ sau PUD.

d. Pentru functiuni compatibile cu locuirea : activitati industriale nepoluante, servicii de interes general, in situatia in care ocupa integral o parcela.

11.2.6. Interdictii permanente de construire :

Locuinte in zonele expuse la riscuri naturale previzibile (zone inundabile si eroziuni ale malurilor apelor), precum si in zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, rezervoare de apa, canalizare, statie de epurare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura, cf. art. 5.2.

In zonele cu grad ridicat de poluare a aerului, apei sau solului ;

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

Este interzisa autorizarea obiectivelor poluante sau care prezinta riscuri tehnologice pentru locuire.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea constructiilor, in functie de destinatia acestora, in cadrul localitatii, cf. anexei 1 din RGU.

11.2.7. 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.

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

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

Pentru obiective publice, complementare și compatibile locuirii se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure înclinarea spațiilor publice și a birourilor.

11.2.8. Amplasarea față de drumurile publice : conf. art. 18 din RGU, cu respectarea profilelor Transversale stabilite în PUG – valabile pentru toate strazile comunei.

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 construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice.

11.2.8.1. Amplasarea împrejurimilor (limitele de proprietate) față de zona aferentă strazilor principale, se va face astfel încât să nu afecteze " zona strazii ".

În conformitate cu aceleași norme tehnice, amplasarea împrejurimilor spre zona publică se stabilește astfel :pe traseul tuturor drumurilor, împrejurimile parcelelor se vor amplasa la distanța de 6,00 m față de limita de proprietate. Excepție de la această regulă sunt situațiile în care o documentație de urbanism ulterioară PUG elaborată și aprobată conform legii nu mărește această distanță din nevoi funcționale și configurativ spațiale.

11.2.8.2. Amplasarea față de drumurile județene se face conform PUZ cu regulament aferent elaborat și aprobat conform legii și /sau PUD în zona centrală a comunei Poiana , în zona destinată locuirii și la intersecțiile stabilite pentru amenajare.

11.2.9. Amplasarea față de aliniament : conform art. 23 din RGU și art.6.2. RLU .

Făță 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 - retragerea minimă față de aliniament minimum 3,0 m în cazul locuințelor și 5,0 m în cazul altor funcțiuni admise) ;
 - respectarea distanțelor de protecție la drumurile publice ;
 - facilitarea creării de pietonaje sau degajamente în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă : instituții publice și servicii amplasate în afara zonei centrale ;
 - 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, PUD, în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noilor construcții în fronturile existente.

11.2.10. 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 fatadă vitrată), a normelor de înclinare și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și nocivităților, sau dictate de necesități de conservare a specificului local privind țesutul urban și tipologia de amplasare a construcțiilor.

Între fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m, pentru asigurarea respectării normelor de înclinare și de prevenire a incendiilor. Distanța minimă de 3,00 m, necesară în situația de mai sus, se mărește 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 cand o locuinta se amplaseaza fata de un calcan al unei unitati de productie existente pe parcela vecina.

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 - regim tradițional)
- în regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei)
- în regim închis, înșiruite (cuplate la calcan, pe ambele limite laterale cu construcțiile de pe parcelele învecinate)

11.2.10.1. În conformitate cu art. 30 din RGU pentru situațiile în care o suprafață de teren se divizează în cel puțin 4 subparcele, se elaborează PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii, sau PUD. Regula instituită este valabilă, atât pentru locuințe și funcțiuni complementare de tip rural, cât și pentru locuințe cu caracter nepermanent (locuințe de vacanță), atunci când o parcelă urmează să primească mai mult de 2 clădiri.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

11.2.11. Accese carosabile : conf. art. 25 și anexa nr. 4 din RGU , și art.7.1. RLU.

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.

Pentru construcții de locuințe noi, accesul carosabil se realizează cf. anexei nr. 4 din RGU, alin. 4.11.1.

Accesul trebuie îndepărtat, cât mai mult posibil, de intersecții și să fie în număr cât mai mic.

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

Caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și execuția acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulației persoanelor cu mobilitate redusă.

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

Caracteristicile acceselor carosabile, conform destinației, structurii funcționale și capacității construcției, trebuie să corespundă prevederilor anexei nr.4 din RGU,(pct. 4.11.1)

Pentru locuințele pe loturi cu acces propriu se vor asigura :

- accese carosabile pentru locatari ;
- accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru mijloacele de stingere a incendiilor
- alei semicarosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25,00 m și lățime de minimum 3,50 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25,00 m vor fi prevăzute cu supralargiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere ;
- în cazul unei parcelări pe două randuri, accesul la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundaturi) cu o singură bandă de circulație de 3,50 m lățime pentru lungimi de până la 30,00 m, sau cu minimum două benzi de circulație (7,00 m), cu trotuar cel puțin pe o latură, supralargiri pentru manevre și întoarcere, pentru lungimi de până la 100,00 m.

Accesul carosabil pe două parcele vecine trebuie să fie, de regulă, alăturat limitei de vecinătate.

Construcțiile de pe suprafața parcelei trebuie să fie astfel amplasate încât să permită accesul autovehiculelor în curtea din spatele clădirii, în cazul în care aceasta are suprafața mai mare de 40,00 mp, la garaje și parcaje amenajate pe parcelă.

Dimensiunile minime ale spațiului liber necesar sunt 2,80 m lățime și 3,50 m înălțime.

11.2.12. Accese pietonale : conform art. 26 din RGU și art.7.2. din RLU

Fiecare parcelă trebuie să aibă asigurate condiții pentru accesul persoanelor din spațiul pietonal al străzii, fie direct prin aliniamentul parcelei, fie indirect prin servitute de trecere instituită asupra unor parcele vecine.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

11.2.13. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : conf. art. 27 din RGU si art.8.1. , 8.6. si 8.7.din RLU.Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de posibilitatile de racordare de noi consumatori la retelele tehnico-edilitare existente.

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

11.2.14. Realizarea de retele tehnico-edilitare : conform art. 28 din RGU si art.8.2.

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

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

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

11.2.15. Parcelarea : conform art. 30 din RGU si regulilor de la art.11.2.3 din RLU aferent PUG.

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), in functie de complexitatea functionala a acestor constructii.

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

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

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

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

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

11.2.18. 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 de ocupare a terenului (POT) in zonele L noi va fi de maxim 30 % in toate satele componente.

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

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

11.2.19. 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 se va dimensiona cf. Normativ P 132-93.

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea. Consiliul local va restrictiona sever folosirea domeniului public (artere de circulatie rutiera si trotuare) pentru parcare.

Pe fiecare parcela in parte este obligatorie asigurarea conditiilor pentru parcare/gararea autovehiculelor necesare tuturor activitatilor care se desfasoara pe acestea.

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

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

11.2.20. Spatii verzi : conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU si art.10.1. din RLU.

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

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

Amplasarea pomilor in plantatiile de aliniament pentru DJ, DC si alte strazi rurale principale se stabilesc conform legii si cu respectarea art.10.1.6. din RLU.

Amplasarea pomilor in plantatiile de aliniament se va face cu respectarea Ordinului M T nr.47/1998, pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale - Capitolul 5. Valorile prevazute in Anexa nr. 6 din RGU, privind suprafata spatiilor verzi, sunt considerate minimale si orientative.

Realizarea spatiilor plantate cu caracter de agrement nu este obligatorie pe parcelele de locuinte, dar in situatii deosebite se poate impune, prin Certificatul de Urbanism, organizarea unor spatii plantate care sa raspunda anumitor cerinte urbanistice, cum ar fi :

- Necesitatea sustinerii unui cap de perspectiva cu plantatie;
- Necesitatea asigurarii unui anumit tip de plantatie catre strada, intre aliniamentul parcelei si cladirea principala, sau catre incintele semipublice;
- Necesitatea realizarii unor imprejurii din material dendrofloricol;
- Necesitatea de a corecta prin plantatie anumite aspecte neplacute ale peisajului ;

11.2.20. Imprejurii : conform art. 35 din RGU si art.10.2. din RLU.

Imprejurii 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.

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

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

insiruite(in situatia in care se adopta acest tip de regim de construire), precum si la conditiile in care se realizeaza imprejmuirile gradinilor.

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

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

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

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor, se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUZ, PUD), sau in cadrul PAC, in functie de zona in care se solicita autorizarea.

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

11.2.20.4. RLU face urmatoarele recomandari : aspectul exterior al imprejmuirilor, cat si cel al cladirilor pe care le protejeaza, nu trebuie sa intre in contradictie cu aspectul general al zonei deprecind valorile acceptate ale arhitecturii si urbanismului.

Nu se recomanda construirea la aliniament a imprejmuirilor opace, mai inalte de 2,0 m decat in cazuri bine justificate.Se recomanda imprejmuirile traditionale, in acord cu arhitectura cladirilor.

Toate parcelele cu cladiri ale institutiilor si serviciilor publice integrate in zona L, vor avea imprejmuiri transparente dublate de vegetatie sau gard viu.

11.3. TA – TERENURI AGRICOLE IN INTRAVILAN DESTINATE CONSTRUIRII

CAP. 1 GENERALITATI

11.3.1. Zone si subzone functionale :

TA Teren agricol in intravilan rezervat construirii in etape viitoare cu subzonele :

- subzona parcelelor neconstruite integrate in fronturile strazilor existente ;
- subzona terenurilor cu functie agricola, ca activitate rurala complementara locuirii(funduri de parcele) ;

In planse sunt prezentate distinct parcelele construite cu categoria de folosinta Curti Constructii si parcelele cu functie agricola.

11.3.1.Functiunea dominanta in perspectiva : L - locuire pe parcele (locuinte individuale pe lot P, P+1, P + 2) pe terenuri libere care au acum folosinta agricola in intravilan ; locuirea poate fi de tip rural sau poate fi locuire cu caracter nepermanent (locuire de vacanta).

11.3.2.Functiuni complementare si compatibile admise :

pe aceeasi parcela - IS, SV, Sp, TE, GC,CR ;

pe parcele distincte - LV,T, IS, I, (nepoluante), SV, TE, CR ;

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

11.3.3 Utilizarile permise ale terenurilor:

11.3.3.1. L - locuinte si functiuni complementare individuale pe lot, de tip rural – in conditii similare cu cele de la art.11.2.3.1.

LV – locuinte in scop turistic (locuinte de vacanta, de sfarsit de saptamana) ;

T - pensiuni agroturistice pe parcela distincta sau pe parcele cu functiunea L ;

11.3.3.2. Functiunile admise la nivel de zona si la nivel de parcela sunt similare art.a, b, c, d dela art.11.2.3.

11.3.4. Utilizari permise cu conditii :

11.3.4.1.Toate parcelele integrate in fronturi configurate si care au forme si dimensiuni care respecta conditiile de constructibilitate legala pot primi autorizare directa pentru una si/sau 2 cladiri amplasate pe aceeasi parcela cu respectarea reglementarilor specifice.

11.3.4.2. In toate zonele in care s-au semnalat riscuri antropice se respecta zonele de protectie si se obtine avizul inainte de autorizarea construirii.

11.3.4.3. In zonele expuse la riscuri naturale (inundabilitate, eroziuni datorate raurilor, 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 si cu aviz geotehnic obligatoriu bazat pe un studiu geotehnic aprofundat, bifundat.

11.3.5. Interdictii temporare de construire :

Sunt valabile pana la elaborarea si aprobarea PUZ cu regulament aferent si/sau PUD conform legii , pentru urmatoarele situatii :

11.3.5.1. Pe terenurile situate in perimetrul intravilan a satelor cu tesut neconfigurat integral, pentru toate suprafetele de teren care necesita reparcelare se va elabora PUZ cu regulament aferent si /sau PUD (parcelele care au suprafata mai mare de 2000 mp).

11.3.5.2. In orice alta situatie in care administratia publica locala nu are suficiente elemente in PUG si RLU aferent PUG poate sa solicite elaborarea unei documentatii PUZ cu regulament aferent si/sau PUD, avizate si aprobate conform legii, inainte de autorizarea construirii.

11.4. ID - ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE, DE DEPOZITARE SI TRANSPORT

11.5. - CAP. 1 GENERALITATI

11.5.1. Tipurile de subzone functionale

- Depozit materiale de constructii
- Atelier tamplarie
- Service auto + spalatorie
- Se propune construirea unei fabrici de incaltaminte (SC CONSOL SRL)

11.5.1.1. Unitati industriale, de depozitare si transport grupate in zona industrială situata in partea de vest a satului Poiana.

11.5.1.2. Unitati prestatoare de servicii industriale si neindustriale integrate in zona de locuit si functiuni complementare locuirii, ca activitati compatibile, nepoluante : atelier tamplarie, spalatorii auto, ateliere pentru reparatii auto, alte tipuri de unitati de productie si servicii cu caracter industrial care pot sa mai apara.

11.5.2. Functiunea dominanta a zonei

11.5.1.1. Subzona industrială : fabrica de incaltaminte

11.5.1.2. Subzona prestarilor de servicii industriale: prestari servicii;

11.5.3. Functiuni complementare admise.

In toate subzonele industriale si de depozitare sunt admise urmatoarele functiuni complementare : IS (comert, prestari de servicii cu caracter industrial), GC, TE, Sp, CR;

11.5.3.bis. Functiuni interzise.

- a. Locuire L cu exceptia locuintelor de serviciu pentru personalul care deserveste activitatea respectiva de interventie conform legislatiei specifice;
- b. Activitati cu caracter special, cu exceptia celor legate de specificul subzonei;
- c. In toate subzonele este interzisa amplasarea unor activitati poluante ;

CAP.2. UTILIZAREA FUNCTIONALA

11.5.4. Utilizari permise.

- a. Pentru terenurile si constructiile situate in zona functionala (prestari de servicii si comert pentru care s-a eliberat Autorizatia de Mediu);
- b. Schimbarea tipului de activitate sau modificarea capacitatilor, se face de asemenea in urma obtinerii Autorizatiei de Mediu si de la caz la caz pe baza unui Studiu de Impact.
- c. Modificarea indicatorilor si indicilor urbanistici (functiunea, suprafata totala de teren ocupat de functiuni industriale si de functiunile complementare, volumul de trafic si indicii de ocupare a terenului) in cele trei subzone , pot fi determinate de urmatoarele motive :
 - aparitia si amplasarea functiunilor complementare admise;
 - divizari rezultate din motivatii tehnice, de management, cerintele normelor ;

- necesitati de protectie a mediului;
- modificari ale tehnologiei initiale;
- cerinte ale factorilor de protectia mediului;

11.5.5. Utilizari permise cu conditii.

PUZ cu regulament aprobat conform legii sau PUD si cu obtinerea avizelor de la institutiile care au impus protectii pentru : monumente istorice, drumuri publice, linie electrica de inalta tensiune (LEA 20KV), constructii si amenajari care necesita protectie sanitara, constructii si amenajari cu grad mare de risc natural si antropic.

11.5.6. Interdictii temporare de construire

a.Toate subzonele enumerate la art. 11.5.1. se afla in interdictie temporara de construire pana la elaborarea PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii sau PUD, in functie de complexitatea activitatilor, care trebuie sa stabileasca reguli cu privire la urmatoarele aspecte :

- Modul in care va evolua functiunea de baza si functiunile complementare, criteriu de baza in organizarea urbanistica a respectivei subzone;
- Modul in care se alocă suprafețele de teren corelat cu viitoarele funcțiuni ale zonei funcție de ponderea acestora ;
- Evolutia previzibila a modificarilor volumelor de transport auto impreuna cu implicatiile asupra altor tipuri de zone functionale vecine;
- Stabilirea indicilor urbanistici de densitate (POT si CUT) specifici activitatii ;
- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor ;
- Implicatiile asupra mediului si solutii de diminuare a factorilor de poluare;
- Solutii de integrare a activitatilor industriale in zonele rezidentiale si de stimulare a dezvoltarii celor nenocive ;
- Identificarea situatiilor in care apar servituti pe terenuri destinate locuirii sau altor activitati care utilizeaza terenuri apartinand altor proprietari ;

b. Functie de evolutia fiecarei subzone , de interesul managerial si de interesul administratiei publice, CLCP va delimita suprafețele de studiu pentru elaborarea PUZ. (una sau mai multe parcele). In situatia in care se pune problema realizarii unor constructii si amenajari de mai mica anvergura si care nu modifica esential parametrii urbanistici ai zonei industriale, la solicitarea Serviciului de specialitate al CLCP si cu aprobarea acestuia, se va admite elaborarea PUD pentru o parcela, dar se va solicita prin documentatia de urbanism elaborarea unui set de reglementari si reguli pentru zonele limitrofe viitorului obiectiv, de care se va tine seama la autorizarea constructiilor.

CAP.3. CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

11.5.7. Orientarea fata de punctele cardinale.

Masurile pentru impiedicarea transmisiei noxelor prin vantul dominant reprezinta obligatia poluatorului, indiferent de tipul zonei functionale afectate. Aceste masuri sunt cele stabilite prin avizul de mediu.

11.5.8. Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice, conf. art. 6.1.

11.5.8.1. Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice se face in urma PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii. In situatia in care mijloacele financiare sunt insuficiente pentru o lucrare laborioasa, CLCP va accepta un PUZ redus la reguli de amplasare a constructiilor in raport de caile de comunicatie majora.

11.5.8.2. Pentru a nu crea incomodari in fluxurile de circulatie si a periclita siguranta circulatiei, se interzice utilizarea spatiilor publice aferente cailor de comunicatie pentru urmatoarele activitati :

- a. Parcaje pentru orice tip de autovehicul care apartine unei societati industriale, de depozitare, transport si activitati agricole ;
- b. Amenajari de accese noi, carosabile si pietonale in incintele unitatilor industriale, de depozitare, de transport. si agricole ;
- c. Retele de utilitati tehnologice (subterane si aeriene) care apartin societatilor industriale si agricole, indiferent de proprietate.

11.5.9. Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul parcelei se face conform prevederilor PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii si/sau PUD si cf. art. 6.2.1.

Documentatiile de urbanism vor tine cont de urmatoarele aspecte :

- a. Asigurarea profilului transversal minim al caii de circulatie si a dezvoltarilor ;
- b. Nevoile functionale ale drumurilor publice in raport cu categoria acestora.;
- c. Asigurarea unor zone minime de protectie a celorlalte activitati fata de factorii poluanti si fata de alti factori de risc.
- d. Asigurarea corecta a cerintelor functionale ale unitatilor industriale in relatie cu spatiul public al strazii (accese, parcaje) fara a afecta domeniul public.

11.5.10. Amplasarea in interiorul parcelei industriale a constructiilor necesare desfasurarii activitatilor se va face astfel incat sa se asigure urmatoarele conditii :

- a. Respectarea distantelor minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice;
- b. Preluarea in interiorul propriei parcele a tuturor spatiilor de protectie impotriva riscurilor tehnologice si a oricaror servituti posibil a fi generate de alte activitati proprii.(ex : puturi captare apa potabila , statii de epurare / preepurare, statii de transformare, statii de oxigen, depozitarea deseurilor ;
- c. Asigurarea fluxurilor tehnologice corecte eficiente economic si functional;asigurarea fluxurilor carosabile si pietonale corecte, accese adecvate pentru interventia pompierilor in cazuri de incendiu.
- d. Pe parcelele cu destinatie ID este interzisa construirea pe limita parcelei , cu exceptia celor aprobate prin PUZ cu Regulament aferent si /sau PUD.

11.5.11. Accesul autovehiculelor pe parcela.

- a. Rezolvarea accesului / acceselor carosabile pe o parcela industriala , de depozitare sau transport se va face prin PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii si cu avizul Inspectoratului Judetean de Politie Dambovita;
- b. Spatiile de inregistrare si control a autovehiculelor , precum si spatiile de stationare si de manevra a autovehiculelor se fac numai pe suprafata parcelei si fara a afecta spatiul public ;
- c. Accesul autovehiculelor pe parcela se va face obligatoriu din spatiul public si cu conditia ca fluxurile pietonale sa fie traversate perpendicular pe firul caii de circulatie;aspectul este valabil si pentru accesele secundare , daca acestea exista , ori urmeaza a fi create ;
- d. Nu se admit servituti de trecere pentru activitati industriale si de depozitare, pe parcele cu alte functiuni decat industria si depozitarea;

11.5.12. Accesul pietonal.

- a. Accesul persoanelor pe parcela se va asigura direct din spatiul public pietonal, cu corelarea fluxurilor de intrare – iesire in incinta in special in orele de varf.
- b. Accesul persoanelor in incinta industriala se va face astfel incat sa nu fie stanjenit fluxul carosabil sau sa se genereze accidente de circulatie. In functie de amplasarea activitatii si de rigorile impuse de un anumit specific tehnic, fluxurile pietonale se organizeaza specializat .
- c. Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele pentru accesul persoanelor la o parcela industriala.

11.5.13. Racordarea la retele tehnico – edilitare existente se va face in urma obtinerii avizelor care garanteaza posibilitatea tehnica si de utilizare a urmatoarelor tipuri de retele publice : apa potabila, canalizare, energie electrica, telefonie, gaze naturale (in viitor), alte tipuri de retele specifice activitatilor industriale si sau agricole si conform art.8.1

11.5.14. Realizarea de retele tehnico- edilitare noi, extinderea sau redimensionarea, se face cf. art.8.2.

11.5.15. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare, conform art. 8.4. din RLU.

11.5.16. Parcelarea.

- a. Crearea de parcele industriale, de depozitare si transport, noi prin ocuparea teritoriului cu destinatia ID
- b. Crearea de parcele noi prin impartirea parcelelor existente, ca urmare a schimbarii regimului de proprietate al detinatorului.
- c. Indiferent de motivatia care impune crearea de parcele noi, se impune PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii si /sau PUD.

11.5.17. Inaltimea constructiilor.

Înălțimea maximă în cele două subzone se va stabili prin PUZ cu regulament aferent și /sau PUD aprobat conform legii. Înălțimea maximă se va exprima în m, numărul de nivele fiind irelevant la aceste funcțiuni. În zona industrială $H_{max} = 20$ m.

11.5.18. Aspectul exterior al construcțiilor.

PUZ cu regulament aferent, aprobat conform legii va stabili condițiile ce se vor impune clădirilor și amenajărilor din punct de vedere estetic, al materialelor de fatadă și a caracteristicilor plastice.

11.5.19. Procentul de ocupare a terenului se stabilește conform PUZ aprobat și /sau PUD.

11.5.20. Parcaje.

a. Pentru fiecare parcelă cu funcțiune ID este obligatorie asigurarea condițiilor de parcare/garare și/sau staționarea tuturor autovehiculelor implicate în desfășurarea activității, astfel :

- autovehicule de orice tip care participă la procesul tehnologic prin aprovizionare și desfacere;
- autovehicule de orice tip aflate în proprietatea sau utilizarea unității industriale care își desfășoară activitatea pe parcela respectivă;

- autovehicule de orice tip ale angajaților și/sau delegaților unității industriale / depozitare / transport care își desfășoară activitatea pe parcela respectivă ;

b. Dimensionarea numărului de locuri de parcare/ garare se va face conform Normativului P 132 – 93, în funcție de specificul fiecărei unități economice.

c. Amplasarea construcțiilor și amenajărilor pentru parcare, gararea și staționarea autovehiculelor de orice fel se stabilește prin PUZ cu regulament aferent și /sau PUD aprobat conform legii.

11.5.21. Spații verzi.

Pe fiecare parcelă vor fi prevăzute spații plantate de aliniament și cu rol de protecție în funcție de specificul unității industriale/de depozitare / transport, dar nu mai puțin de 10% din suprafața totală a parcelei.

11.5.22. Împrejmuiri.

Realizarea împrejmuirilor parcelei pe toate limitele ei trebuie să răspundă exigentelor Codului Civil și prescripțiilor PUZ cu regulament aferent ; CLCP poate impune anumite reguli suplimentare pentru tipul împrejmuirilor. Se respectă recomandările generale ale RGU în cazul autorizării directe a construcțiilor (PAC).

11.6. SV - ZONA SPATII VERZI AMENAJATE, SPORT, AGREMENT / PLANTATII DE PROTECTIE

CAP.1. GENERALITATI

11.6.1. Zona funcțională SV – spații verzi amenajate, sport, agrement, cu subzona Sp – spații plantate cu rol de protecție, stabilizare terenuri, ambiental. Această zonă funcțională este reprezentată de spațiile verzi publice de folosință generală, cu acces nelimitat (spații verzi din cuprinsul arterelor de circulație, parc public, scuaruri), cu acces limitat (spații verzi din incinta școlilor, cele aferente obiectivelor publice, terenurile de sport, grădinile locuitorilor), spații verzi cu profil specializat (cele din cimitire), alte formațiuni de spații verzi cu funcții utilitare (plantatii de protecție a surselor de apă și de protecție împotriva nocivităților);

Subzonele funcționale ale zonei verzi SV sunt :

- Plantatii de aliniament (din cuprinsul arterelor de circulație rutiere) ;
- Baza sportivă, terenuri de sport amenajate în satul Poiana
- Alte spații verzi cu profil specializat și cu acces limitat; terenuri agricole și spații verzi difuze în gospodăriile populației ;

Subzonele funcționale ale zonei Sp sunt :

- Spații plantate cu rol de protecție, stabilizare terenuri, ambiental ;
- Plantatii cu rol de protecție și ambiental de-a lungul cursurilor de apă ;

11.6.2. Funcțiuni dominante :

în subzona sport - activități sportive (terenuri de sport, bază sportivă) ;

în subzona plantatii de protecție - plantatii de protecție obligatorii la obiectivele industriale, și alte obiective poluante, la sursele de apă , instalații edilitare ; plantatii de protecție la platformele de pre colectare a deșeurilor menajere; plantatii de protecție la cimitire etc. ;

in subzona alte spatii verzi - spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie, cele aferente obiectivelor publice si cele din cadrul fiecarei gospodarii (spatii verzi difuze - gradini de fatada) ;

11.6.3.Functiuni complementare admise : servicii publice, comert,alimentatie publica, turism ,echipament tehnico-edililar, circulatie rutiera si pietonala ;

UTILIZARE FUNCTIONALA

11.6.4. Utilizari permise :

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

11.6.5.Utilizari permise cu conditii

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

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, oglinzi de ape, surse de apa, lucrari hidrotehnice, sursele de risc.

11.6.6. Interdictii temporare de construire :

Prin Certificatul de Urbanism se va impune interdictia temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea PUZ cu regulament sau PUD, in acele subzone functionale care necesita studii si cercetari suplimentare pentru stabilirea regulilor de executie, cu referire la :

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

Problemele gestionarii spatiilor verzi, ce deriva din prevederile PUZ sau PUD aprobat, organizate intr-un program specific, se constituie in obiectiv de actiune al Administratiei Publice Locale. Programul specific se intocmeste pe baza unui studiu care priveste organizarea activitatii respective pe ansamblul ei.

11.6.7.Interdictii permanente de construire :

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

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.

11.6.8.Amplasarea fata de drumurile publice : conform art. 18 din RGU si art.6.1.cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii (Ordinele : 43, 44,45,46,47,48,49, 50/1998 ale MT si Ordonanta nr.43/1997 privind regimul lor juridic.

Plantatiile din cuprinsul arterelor de circulatie se vor subordona cerintelor specifice functiunii respective, cu respectarea normelor tehnice si a cerintelor privind buna desfasurare a circulatiei, in conditii optime de siguranta.

Amplasarea oricarei imprejmui (limita de proprietate), a oricarei constructii si a spatiilor verzi in cuprinsul arterelor de circulatie pe toata zona cuprinsa in intravilan, pe parcelele adiacente drumurilor, se va face conform art. 6.1.;In mod special, la autorizarea constructiilor si amenajarilor, precum si a altor

documentatii de urbanism, in zone cu acces se va tine seama de conditionarile legislatiei in vigoare (Ordinul nr.47/1998 al MT pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale - Capitolul 5).

11.6.9. Amplasarea fata de aliniament : conform art. 23 din RGU si art.6.2.1.

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

Amplasarea in interiorul parcelelor a diferitelor tipuri de plantatii se face functie 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 comunală).

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

11.6.11. Accese carosabile : conform art. 25 si anexa nr. 4 din RGU si art.7.1.

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

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

11.6.12. Accese pietonale : conform art. 26 din RGU si art. 7.2.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

Racordarea obiectivelor din zona SV la retelele tehnico-edilitare existente se va face in conditiile stabilite la art. 8.1. din RLU.

11.6.14. Realizarea de retele tehnico-edilitare : conf. art. 28 din RGU si art.8.2.

11.6.15. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare: conf. art. 29 din RGU si art.8.4 din RLU.

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

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

11.6.16. Parcelarea : conform art. 30 din RGU si PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii.

11.6.17. Inaltimea constructiilor : conform art. 31 din RGU si art 10.2. din RLU.

Constructiile din zona functionala SV nu vor depasi, de regula, inaltimea vegetatiei din vecinatate. Fac exceptie acele constructii care detin o functie deosebita in cadrul parcelei, sau care se inscriu in repere urbane specifice unui teritoriu mai larg. Se recomanda pentru functiunile complementare maxim P + 1.

In cazuri speciale inaltimea constructiilor se stabileste prin PUZ sau PUD, pe baza analizei situatiilor distincte, in corelare cu parametri care definesc conditiile concrete de constructibilitate ale terenurilor de amplasare.

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

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

Aspectul exterior al constructiilor din zona functionala SV va urmari materializarea urmatoarelor concepte urbanistice :

- Integrarea constructiilor in spatiul plantat in care sunt amplasate;
- Realizarea contrastului intre aspectul constructiilor si spatiul plantat existent;
- In momentul in care constructiile se inscriu intr-un sistem mai larg de reperare decat cel al parcelei de amplasare, aspectul lor trebuie sa raspunda primelor doua cerinte.

11.6.19. Procentul de ocupare a terenului : conf. art. 15 si anexa nr.2 din RGU, se coreleaza cu specificul fiecarei functiuni in parte si se stabileste in PUZ aprobat.

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

11.6.20. 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 va fi dimensionat cf. Normativului P 132-93.

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

11.6.21. Spatii verzi : conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU si art.10.1. din RLU, PUZ aprobat.

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

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

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor.Se vor respecta valorile minimale prevazute in Anexa nr. 6 din RGU

Activitatea de gestionare a spatiilor verzi se asigura prin :

- realizarea unor zone de productie dendro-floricola amenajate si dimensionate corect ;
- realizarea lucrarilor specifice in termene de oportunitate;

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

- tipurile de plantatii existente in diferite zone functionale si gradul de perenitate al acestora ;
- solutiile de principiu pentru plantarea fiecarei zone;
- necesarul de material dendro-floricol si sursele de procurare;
- necesarul privind echiparea tehnico-edilitara;
- etapizarea realizarii, in functie de posibilitatile de asigurare a materialelor specifice ;
- posibilitatile de implicare a Administratiei locale (proiecte, asigurare cu material saditor, echipamente, asistenta tehnica etc.).

11.6.22. Imprejurimi : conform art. 35 din RGU si art 10.1., PUZ, PUD.

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejurimilor pentru parcelele din zona SV se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUZ, PUD – in zona centrala, in zona construita protejata), sau in cadrul PAC in zonele cu autorizare directa. Aspectul imprejurimilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor

11.7. GC - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

CAP. 1 GENERALITATI

11.7.1. Zone si subzone functionale

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

11.7.2. Functiuni dominante :GC - Gospodarie comunala - cimitire comunale si parohiale, puncte de precoatare si depozitare pe timp limitat la locul de productie a deseurilor menajere.

11.7.3.Functiuni complementare admise

Pe aceeasi parcela - activitati de constructii si prestari servicii in legatura nemijlocita cu activitatea dominanta, alimentare cu energie electrica, apa, canalizare, circulatie si transporturi, functiunea ecologica-spatii verzi aferente si de protectie ; toate satele componente beneficiaza de deservire specializata pentru colectarea deseurilor menajere.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

11.7.4.Utilizari permise

Utilizarile permise pentru terenurile si constructiile din zona functionala GC sunt cele specifice zonei functionale respective.

11.7.5. Utilizari permise cu conditii :

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

Obiective noi in cadrul zonei functionale GC - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament, PUD), cu acordurile si avizele Autoritatii pentru protectia mediului, in conditiile respectarii distantelor de protectie fata de zonele locuite conform normelor de igiena privind mediul de viata al populatiei (Ordinul M.S. nr. 536/1997) si prevederilor Legii protectiei mediului (137/1995) si OUG 195 / 2005.

In zonele expuse la riscuri naturale (terenuri pe care stagneaza apa pluviala, eroziuni, 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 pentru prevenirea inundatiilor si eroziunilor, curatire a santurilor 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).

11.7.6. Interdictii temporare de construire

Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD), care sa stabileasca : modul de schimbare a parametrilor urbanistici (functiuni, suprafata totala de teren, suprafata de teren ocupata de functiunile de baza, suprafata de teren ocupata de functiunile complementare, volumul transporturilor, densitatea construirii) in zona functionala respectiva.

11.7.7. Interdictii permanente de construire :

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

In zonele expuse la riscuri tehnologice grave, precum si in zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicatie rutiera si a altor lucrari de infrastructura, conform art. 5.2.

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

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea constructiilor, in functie de destinatia acestora se face cf. anexei nr. 1 RGU , punctul.1.4.

11.7.9. Amplasarea fata de drumurile publice :conf. art. 18 din RGU si art.6.1. cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

11.7.10. Amplasarea fata de aliniament : conform art. 23 din RGU si art.6.2.1.

Amplasarea constructiilor destinate activitatilor de gospodarie comunală, fata de aliniamentul parcelei respective, se face pe baza PUZ cu Regulament aferent, aprobat.

11.7.11. Amplasarea in interiorul parcelei : conf. 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, conf. 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 ;
- Asigurarea suprafetelor minime pentru amenajarea functiunilor auxiliare ;

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

11.7.12. Accese carosabile : conf. art. 25 si anexa nr. 4 din RGU si art.7.1.

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.

11.7.13. Accese pietonale : conform art. 26 din RGU si art. 7.2.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

11.7.14. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : conf. art. 27 din RGU si art. 8.1. din RLU.

11.7.15. Realizarea de retele tehnico-edilitare : conf. art. 28 din RGU si art.8.2.

11.7.16. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare : conform art. 29 din RGU si art.8.4.RLU

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

11.7.17. Parcelarea : conform art. 30 din RGU.

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

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

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

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

11.7.20. Procentul de ocupare a terenului: conform art. 15 si anexa nr.2 din RGU; conform PUZ, PAC.

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

11.7.21. 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 se dimensioneaza conf. Normativului P 132-93.

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

Pentru fiecare parcela din zona GC este obligatorie asigurarea, pe suprafata acesteia, a conditiilor pentru parcare/gararea si/sau stationarea autovehiculelor de orice tip. Pot fi asigurate in afara parcelei, in apropierea accesului principal, parcaje pentru folosinta publica ocazionala (la cimitire).

11.7.22. Spatii verzi : conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU si art.10.1.

Pe fiecare parcela din zona functionala GC este obligatorie amenajarea unor suprafete plantate de minimum 10 % din suprafata parcelei, cu rol decorativ, de agrementare de protectie, a zonelor invecinate, impotriva nocivitatilor (pe limitele interioare ale parcelei), sau spatii verzi cu profil specializat (in cimitire) ; se respecta distanta de protectie la cimitire de 50 m cf. normelor Ordinului Sanatatii nr. 536/1997.

11.7.23. Imprejuriri : conform art. 35 din RGU si art. 10.2. din RLU ; conform PUZ, PUD, PAC.

11.8. TE - ZONA PENTRU ECHIPAMENTE TEHNICO - EDILITARE

CAP. 1 GENERALITATI

11.8.1. Zone si subzone functionale :

TE - Zona pentru echipamente tehnico-edilitare cuprinde un ansamblu de lucrari ingineresti menite sa asigure utilitati si servicii edilitare specializate, pentru toate celelalte functiuni de pe teritoriul localitatilor.

11.8.2. Functiuni dominante : TE - Asigurarea cu utilitati si servicii edilitare (constructii tehnologice speciale de productie si conversie specifica amplasate, in general, pe parcele situate in afara spatiului public si constructii liniare - retele - de transport si distributie amplasate, in general, in spatiul public), privind alimentarea cu energie electrica - telecomunicatii, alimentarea cu apa, canalizare, alimentarea cu gaze a satelor.

11.8.3. Functiuni complementare admise :

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

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

11.8.4.Utilizari permise

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

11.8.5.Utilizari permise cu conditii

Modificarea volumului sau naturii activitatilor actuale din zona functionala TE este permisa si se realizeaza cu conditia obtinerii Acordului de Mediu si Autorizatiei de Mediu.

Obiective noi in cadrul zonei functionale TE - cu conditia obtinerii avizelor si acordurilor de la gestionarii retelelor si de la Inspectoratul teritorial de Mediu.

In zonele expuse la riscuri naturale (zona de inundabilitate, 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, eroziunii, scurgerea apelor pluviale etc.) aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului si/ sau alte organisme.

11.8.6.Interdictii temporare de construire :

Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD), care sa stabileasca : modul de schimbare a parametrilor urbanistici din zona functionala respectiva, in conformitate cu prevederile PUG si cu motivele care pot genera schimbarile (necesitati de protectie a mediului, necesitatea eliminarii disfunctionalitatilor urbanistice, divizari rezultate din schimbarea formei de proprietate sau alte motivatii tehnice, cerinte ale actelor normative, aparitia si amplasarea functiunilor complementare admise), implicatiile urbanistice ale masurilor de protectie a mediului, reglementarile de interventie pentru modificarea parametrilor urbanistici, modul de amplasare si forma generala a constructiilor, conditiile specifice de organizare a circulatiei, a retelelor tehnologice.

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

11.8.7.Interdictii permanente de construire :

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

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

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

Se interzice amplasarea de constructii TE supraterane in zonele protejate istoric fara avizul DMI.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

11.8.8.Amplasarea fata de drumurile publice :conf.art. 18 din RGU si art.6.1. din RLU cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

11.8.9. Amplasarea fata de aliniament : conform art. 23 din RGU. si art.6.2.1.

11.8.10. 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 legii ;
- Includerea in interiorul parcelei a tuturor spatiilor de protectie sanitara sau de protectie impotriva riscurilor tehnologice, fara a determina servituti pe parcelele vecine. Prin exceptie, daca apar astfel de servituti, acestea se vor consemna in cartile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune si vor fi luate in considerare la autorizari ulterioare ;

- Asigurarea suprafetelor minime pentru amenajarea functiunilor auxiliare ;
In zona functionala TE este interzisa realizarea constructiilor pe limitele parcelei. Exceptiile vor face obiectul altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament, PUD) aprobate.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

11.8.11. Accese carosabile : conf. art. 25 - anexa nr. 4 din RGU si art.7.1. din RLU

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

In cazul in care accesul autovehiculelor pe parcela TE se realizeaza de catre beneficiarul activitatii, prin largirea spatiului public de circulatie carosabila, Consiliul Local va stabili daca este necesara cedarea de catre proprietarul parcelei industriale a spatiului echivalent din aceasta, in scopul intregirii spatiului public afectat.

11.8.12. Accese pietonale : conf. art. 26 din RGU si art.7.2. din RLU.

Accesul persoanelor pe parcela cu destinatia TE se va realiza in totalitate pe suprafata parcelei in cauza, in afara spatiului public. Accesul persoanelor pe parcela cu destinatia TE se va face direct din spatiul public pietonal, alaturat sau separat de accesul carosabil. Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele vecine pentru accesul persoanelor la o parcela cu destinatia TE.

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

11.8.13. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : conf.art. 27 din RGU si regulilor generale de la art. 8.1. din RLU.

11.8.14. Realizarea de retele tehnico-edilitare : conf. art. 28 din RGU si art.8.2.

11.8.15. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare : conf. art. 29 din RGU si art. 8.4. RLU.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

11.8.16. Parcelarea : conform art. 30 din RGU.

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

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

11.8.17. Inaltimea constructiilor : conf. art. 31 din RGU ; inaltimea maxima se stabileste prin PUZ cu Regulament aferent aprobat conform legii si /sau in PAC, in functie de zona in care se amplaseaza constructia; conductele pentru transport si distributie se amplaseaza conform art.8.3. din RLU.

11.8.18. Procentul de ocupare a terenului : conf. art. 15 si anexa nr.2 din RGU . Se stabileste conform reglementarilor specifice de ordin tehnologic si urbanistic si conform documentatiei de urbanism care premerge studiul de fezabilitate, sau in PAC.

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

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

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

11.8.20. Spatii verzi : conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU si art.10.1. din RLU.

Pe fiecare parcela din zona functionala TE este obligatorie amenajarea unor suprafete plantate de min. 10 % din suprafata parcelei, cu rol decorativ si de protectie a activitatilor proprii sau a zonelor invecinate, impotriva nocivitatilor, (pe limitele interioare ale parcelei). Este obligatorie plantarea de vegetatie de talie inalta, joasa si medie in zona de protectie a rezervorului din parcul central, data fiind vecinatatea cu monumentul istoric.

11.8.21. Imprejmuiri : conform art. 35 din RGU si art. 10.2. din RLU.

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

11.9. CR - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARILE AFERENTE

CAP. 1 GENERALITATI

11.9.1. Tipurile de subzone functionale

11.9.1.1.Subzona pentru caile de comunicatie rutiera si constructii aferente ;

11.9.1.2.Subzona pentru circulatia pietonala, parcuri publice, pietre civice ;

11.9.2. Functiuni dominante ale fiecarei subzone sunt cele de la art.11.9.1.

11.9.3. Functiuni complementare admise in fiecare subzona sunt :

11.9.3.1. In subzona 11.9.1.1. nu sunt functiuni complementare admise ;

11.9.3.2. In subzona 11.9.1.2. functiunile complementare admise sunt : IS ;

(comert si servicii) ; monumente de for public si mobilier urban;

11.9.3.bis. Functiunile interzise sunt toate functiunile care nu sunt destinate direct functiunilor dominante ale fiecarei subzone ;

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

11.9.4. Utilizarile permise sunt urmatoarele :

11.9.4.1. Subzona 11.9.1.1. - circulatie rutiera (strazi principale si secundare, intersectii la nivel sau denivelate), trotuare pentru circulatia pietonala, plantatii de protectie, indicatoare rutiere, retele tehnico - edilitare subterane si aeriene.

11.9.4.2.Subzona 11.9.1.2. -circulatie pietonala, comert si servicii, plantatii decorative si de protectie, lucrari de arta, mobilier urban.

11.9.5. Utilizari permise cu conditii :

11.9.5.1.In zonele expuse la riscuri naturale previzibile (terenurile amenintate de eroziuni si inundatii) - 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 si obtinerea avizelor organismelor teritoriale interesate.

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 (drenarea apelor pluviale, consolidari ale terenului, etc.) aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate, dupa caz.

11.9.5.2.In zona de protectie a drumurilor publice,toate c-tile 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.

11.9.5.3.In zona de protectie sanitara a echipamentelor tehnico-edilitare cf.Or. Ministerului Sanatatii nr. 536/1997; 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.

11.9.5.4. In zonele istorice protejate ;

11.9.6.Interdictii temporare de construire :

In zona strazilor nou create pana la elaborarea PUZ cu Regulament aferent este obligatorie conditionarea la autorizare de obtinerea avizelor de la administratorul drumurilor, de la Inspectoratul de Aparare Civila , de la Inspectoratul Teritorial de Mediu , studiu geotehnic , precum si de alti factori interesati in legatura cu aceste cai de comunicatie.

11.9.7.Interdictii permanente de construire :

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

In zonele expuse la riscuri tehnologice grave, precum si in zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze, apa, canalizare, cf. 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 si siguranta circulatiei .

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

11.9.8. 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 de specialitate si indicate la art. 6.1.

11.9.9. Amplasarea fata de aliniament : conform art. 23 din RGU si art.6.2.1.

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 toate tipurile de constructii si instalatii amplasate in zona de siguranta si de protectie a drumului.

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

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

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

11.9.11. Accese carosabile : conf. art. 25, anexa nr. 4 din RGU si art.7.1.

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

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

Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele vecine.

11.9.12. Accese pietonale : conform art. 26 din RGU si art.7.2. din RLU.

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.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

11.9.13. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : conform art. 27 din RGU. si art. 8.1. RLU.

11.9.14. Realizarea de retele tehnico-edilitare : conf. art. 28 din RGU si art.8.2.

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

Lucrarile edilitare subterane se amplaseaza de regula in afara partii carosabile a drumului public sau in galerii vizitabile, cf. art.8.3. din RLU. Constructia, repararea si intretinerea acestor lucrari se face cu aprobarea administratorului drumului si cu respectarea legislatiei.

11.9.15. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare : conf. art. 29 din RGU si art.8.4. RLU.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

11.9.16. Parcelarea : conform art. 30 din RGU.

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

fie a schimbarii modului de administrare.Parcelele noi create trebuie sa respecte in totalitate reglementarile pentru zona functionala CR.

In cazul in care aplicarea reglementarilor specifice zonei functionale CR 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.

11.9.17. Inaltimea constructiilor : conform art. 31 din RGU si art. 11.4.22

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

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

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

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

11.9.20. 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.

11.9.21. Spatii verzi : conform art. 34 , anexa nr. 6 din RGU si art. 10.1. 6. din RLU.

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

11.9.21. Imprejuriri : conform art. 35 din RGU si art. 10.2. din RLU, PUZ, PUD, DTAC.

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

Intocmit
Arh. Dumitru Barbu