

REGULAMENT



CONFORM CU
ORIGINALUL

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG COMUNA RAU ALB

1.1. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic General (PUG) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul intravilan al localitatilor componente ale Comunei RAU ALB.

1.2. Planul Urbanistic General al Comunei RAU ALB, a fost elaborat in anul 2002 si a fost aprobat prin Hotararea nr de catre Consiliul Local al Comunei BARBULETU, din care RAU ALB facea parte in anul 2002. Prin legea nr. 542 / 2004, satul Rau Alb se rupe de comuna Barbutetu si devine comuna, cu satul Rau Alb de Jos - resedinta de comuna.

1.3. 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 CLCRA (Consiliul Local al Comunei Rau Alb), prin Hotararea nr.....din data de.....

1.4. Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru parti componente ale satelor componente ale Comunei RAU ALB, se schimba conceptia care a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat si implicit a RLU aferent , este necesara actualizarea PUG.

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

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 RAU ALB, va descrie in mod explicit modificarile aduse documentatiei de urbanism aprobate initial.

2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

2.1. La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism pentru satele Comunei RAU ALB, stau in principal :

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

2.1.2. H.G. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

2.1.3. H.G. nr. 789 / 1997 privind modificarea si completarea RGU ;

2.1.4. Toata legislatia mentionata la "**Baza legala**" din cap.2 al " Ghidului cuprinzand precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea si ~~aprobarea~~ regulamentelor locale de urbanism ", aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 80/N / 1996 (completata cu toate actele normative aparute ulterior in legislatia complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului) ;

2.1.5. GHIDUL privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului urbanistic general (COMUNE - Volumul 2 - Regulament local de urbanism)

2.2. **Regulamentul Local de Urbanism** preia solutiile urbanistice de baza din PUG aprobat si opereaza anumite modificari si completari in concordanta cu cerintele actelor normative si legislative aparute ulterior elaborarii documentatiei initiale.

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

Potrivit TEMEI DE PROIECTARE privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism aferente P.U.G. - urilor aprobate, prezenta documentatie nu cuprinde CAP. V - " Prevederi privind modul de ocupare a terenurilor din extravilan ", capitol cuprins in Ordinul MLPAT Nr. 13N din 10.03.1999.

Teritoriul intravilan al comunei RAU ALB este compus din :

3.1.1. Trupul de baza al satului RAU ALB de JOS - resedinta de comuna ;

3.1.2. Trupul de baza al satului RAU ALB de SUS ;

3.1.3. Trupuri de locuinte izolate ;

3.2. Teritoriul intravilan al Comunei RAU ALB, aprobat conform legii si figurat in Plansa nr.3 " Regulamentari Urbanistice - Zonificare ", ale documentatiei RLU aferent PUG pentru COMUNA RAU ALB, 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 RAU ALB s-a stabilit in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde localitatea, de traditie si de nevoile sale de dezvoltare viitoare. Zonificarea functionala este prezentata in plansa nr.3 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.

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

I. Limite fizice existente in teren (limite de proprietate, strazi importante , elemente naturale importante) astfel incat sa se deceleze cu usurinta zonele pentru care se elaboreaza PUZ cu Regulament aferent ;

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, caracteristici morfologice unitare si ridica probleme specifice de gestiune urbana.

Desi unele UTR - ri au suprafete relativ mari, exista suficiente elemente naturale si antropice, care sa permita delimitarea si implicit studiul de detaliu pe suprafete mai mici in cadrul Planurilor Urbanistice Zonale.

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;

4.2. 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 apare

ulterior elaborarii documentatiei ; destinatia acestor terenuri este prezentata in plansa nr. 3 " REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE".

4.3. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile cu destinatie forestiera din extravilanul si intravilanul localitatii se supune prevederilor **art. 5** din Regulamentul General de Urbanism si altor reglementari legale ce vor apare ulterior ;

4.4. Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albia minora , majora si in zona de **protectie** a paraului Rau Alb si in albiile minore ale torentilor situati pe versantii comunei, 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 apare ulterior elaborarii documentatiei);

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

a. Zone de protectie a monumentelor istorice izolate de 200 m conform Ordinului comun al **Ministerului** Lucrarilor Publice si Amenajari Teritoriului si Ministerului Culturii nr. 589 / D din 09.01.1992 , **incluse** pe Lista monumentelor istorice aprobata de catre CNMASI in 2004 ;

4.5.1. Autorizarea oricarei tip de interventie la o constructie declarata monument istoric si inregistrata pe lista monumentelor istorice aprobata, de la **art.4.5.a.**, se face dupa obtinerea avizului CNMI si a Directiei Monumentelor Istorice din Ministerul Culturii.

4.5.2. Autorizarea oricarei constructii si amenajarii in imediata vecinatate a unui monument istoric (incinta mon. delimitata topografic) inregistrat pe lista monumentelor aprobata, se face in conditiile de la punctul **4.5.1.**

4.5.3. Autorizarea oricarei constructii si amenajari in zona de protectie a monumentului (raza de 200 m masurata in plan , de la limita parcelei delimitata topografic a monumentului), pana la elaborarea si aprobarea studiilor specifice (PUZ cu regulament aferent aprobat) se va face cu avizul **Directiei** Monumentelor Istorice prin intermediul Inspectoratului pentru Cultura si Oficiului Judetean pentru Patrimoniu Cultural National Dambovita (O.J.P.C.N.).

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 previzibile se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor **art. 10** din RGU ; **zonele expuse la riscuri naturale sunt evidentiate in plansa nr. 2a " Situatia existenta-Disfunctionalitati.Zone de risc natural-Raionare geotehnica "**.

Zonele expuse la riscuri naturale previzibile in sensul **art. 10** din RGU sunt :

5.1.1. Zona de locuit si functiunile complementare (zona improprie de construit) din ambele sate componente cat si din trupurile izolate, marcate pe plansa nr. 2a.

5.1.2. Zona de locuit si functiuni complementare (zona buna de construit cu amenajari speciale) , terenuri marcate pe plansa nr. 2a.

5.1.3. Zonele de locuit si functiunile complementare, precum si caile de comunicatii rutiere, afectate de torentii care brazdeaza satele componenete si figurati pe plansa nr. 2a.

5.1.4. In acest context este necesara initierea unui studiu hidrogeotehnic pentru identificarea, cu maxima rigurozitate, a zonelor improprii pentru realizarea constructiilor, a zonelor bune de construit cu amenajari si a solutiilor tehnice recomandate, in toate zonele de locuit in care locuintele, dotarile si caile de comunicatie sunt supuse riscurilor naturale.

Pana la elaborarea documentatiilor specifice, urmate de PUZ cu Regulament aferent aprobat conform legii, la autorizarea constructiilor se vor avea in vedere masurile precizate prin prezentul regulament local de urbanism la emiterea autorizatiilor de construire :avize geotehnice, avizele de la Agentia de Mediu, avize de la Inspectoratul de Protectie Civila;

CONFORM CU
ORIGINALUL



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 paraului Rau Alb, ~~plantatii~~ pentru stabilizarea versantilor in cazul alunecarilor), aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, Inspectoratul Judetean de Aparare Civila, administratorii drumurilor si alte organisme interesate, dupa caz.

Utilizari interzise :

Constructii si amenajari in zonele expuse la riscuri naturale mentionate la alin 2, **art 10** din RGU, precum si in alte zone in care nu sunt posibile, sau nu sunt admise, de catre autoritatile competente in protectia mediului, lucrarile de eliminare a factorilor de risc pentru constructii.

5.2. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile situate in zone expuse la riscuri tehnologice (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, a cailor de comunicatie (zonele de protectie ale infrastructurii rutiere) si a altor lucrari de infrastructura, se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor **art. 11** din RGU.

Utilizari permise :

In zonele expuse la riscuri tehnologice si in zonele de servitute a echipamentelor tehnico-edilitare, evidentiuate in Plansa nr.3 - "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, etc.).

Utilizari permise cu conditii :

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

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..**

Lucrarile de utilitate publica se executa pe terenuri aflate in proprietatea statului, a unitatii administrative 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, expropriu 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.

5.3.1. 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 :



- Cimitire : distanta minima de protectie pana la zona de locuit : minimum 50 m ;

Aceste distante pot fi modificate pe baza Studiilor de Impact si Autorizatiei de Mediu (programele de conformare, conform Legii mediului 137/1995- Anexa II si Ordinului Ministerului Apelor, Padurilor si Mediului nr. 125/1996).

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, coform **Ordinelor nr.45/1998 si nr.50/1998** ale Ministerului Transporturilor 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, titei, produse petroliere, energie electrica si alte instalatii de acest gen) se vor putea realiza numai cu respectarea tuturor conditiilor tehnice de siguranta astfel incat sa nu afecteze securitatea circulatiei pe drumurile publice din vecinatate si sa permita interventia in caz de avarie, fara blocarea sau intreruperea traficului.

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

CONFORM CU
ORIGINALUL



6.1.5. Amenajarea intersectiilor la acelasi nivel intre doua sau mai multe strazi in localitatile Comunei RAU ALB 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 urmatoarelor intersectii (plansa nr.3 "Reglementari Urbanistice - Zonificare"), apreciate ca prioritati de interventie :

- intersectia DJ 712 A cu DC 122 (satul RAU ALB de JOS, vecinatatea zonei centrale) ;
- modernizare pod de lemn peste paraul Rau Alb in zona cunoscuta de satenii satului "la linie".

b. Pentru realizarea corecta a acestei intersectii, se interzice temporar autorizarea de constructii si amenajari in zonele invecinate pe o **distanța de cel puțin 50,0 m**, pana la elaborarea si aprobarea PUZ si/sau PUD ; este obligatorie obtinerea avizelor de la administratorii drumurilor publice (Regionala de Drumuri si Poduri Bucuresti pentru intersectia cu drumul judetean 712 A) si de la Politia Rutiera Dambovita, cf. **art. 18 din RGU**.

6.1.6. Functiile si caracteristicile strazilor din satele Comunei RAU ALB 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 principale (cu doua benzi de circulatie pentru trafic in dublu sens) ;

- **DJ 712 A** (Fieni, DN 71 - Piatra - Raul Alb, Gura Barbutului, Izvoare) ;
- **DC 122** (pomeste din DJ 712A si strabate satele Rau Alb de Jos si Rau Alb de Sus);

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 Ministerului Transporturilor si in ANEXA nr.1 la Ordinul nr.45/1998 al Ministerului Transporturilor, in situatia in care autorizarea construirii se face direct ; in situatiile zonelor pentru care s-au instituit interdictii temporare de construire pana la obtinerea avizului geotehnic, profilele transversale ale strazilor noi si propuse spre modernizare se stabilesc cf. prevederilor prezentului RLU aferent PUG.

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 RAU ALB, vor fi :

- **DJ 712 A** - zona strazii are latimea de min.16,0 m ; latimea partii carosabile min.6,0m; latimea benzilor de incadrare min. 0,25 m, acostamente 1,00 m; sant 1,5m; trotuar minimum 1,5 m ; conf. Decretului nr.128/1997, distanta dintre gardurile sau constructiile situate de o parte si de alta a drumului este de min.24 m;
- **DC 122** : zona strazilor are latimea de minimum 12,50 m ; latimea partii carosabile minimum 5,50 m ; acostamente de 0,70 m ; sant 1,00 m ; trotuar minimum 1,00 m ;
- **strazi secundare (de deservire locala)** : zona strazilor are 7,50 m ; latimea partii carosabile minimum 3,50 m ; acostament 0,70 m ; sant 0,70 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** (alinierea constructiilor fiind definita ca linia conventionala care urmareste fronturile construite ale cladirilor), in urmatoarele situatii :

a. Pe aliniament, in cazul cand frontul construit existent se confunda cu linia de demarcatie a 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), conform PUZ aprobat ;



- obtinerea unor distante de protectie in cazul DJ 712 A (retragere de la aliniament cu cel putin 3,00 m pentru realizarea gradinilor de fatada) ;
- facilitatea creerii unor piete 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 5,0 m de la aliniament pentru institutiile si serviciile publice aglomerate ce se vor amplasa la DJ 712 A ;

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 ca atare.

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.) 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 in totalitate sau partial, precum si de componenta si caracterul traficului de pe drumurile publice ;
- **accesele directe la reseaua majora de circulatie din localitate sau din teritoriu** strada de categoria III, IV si V (DJ 712 A, DC 122)- 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 712 A in special in resedinta, la eventuale dotari si locuinte pe terenuri recent parcelate ce ar putea sa apara,se vor prevedea accese cu amenajari speciale (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 fortele (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 264/1994 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**

Construciile 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**

Construciile 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 RAU ALB ;

- **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 etapa de 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 fose septice**), 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 .

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 retelei centralizate publice a localitatii , beneficiarul constructiei, indiferent de destinatia acesteia, se obliga sa o racordeze la noua retea, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local al Comunei RAU ALB ;

8.2. Realizarea de retele edilitare

8.2.1. Conform legislatiei in vigoare, retelele edilitare publice, **apartin domeniului public national sau local**, dupa caz.

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, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local al Comunei RAU ALB ; lucrarile edilitare astfel realizate apartin domeniului public si se administreaza conform 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 ;

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 ;

Conditii specifice de amplasare, pe categorii de retele, se stabilesc conform **ANEXEI nr. 1** la Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 47 / 1998.

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

CONFORM CU
ORIGINALUL



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 ;

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 sau a unitatilor administrativ teritoriale.

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 RAU ALB.

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** ;
- Rețele 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 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 Legii mediului nr.137/1995 si Ordinului nr. 125 / 1996 al Ministerului Apelor, Padurilor si Mediului ;

- **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 / 1997).

b. **Indepartarea apelor uzate menajere provenite de la locuinte neracordate la un sistem de canalizare** se face prin instalatii de preepurare sau fose septice 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. **Toate zonele nestructurate destinate locuirii** pentru care s-a instituit interdictie temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (vezi plansa nr.3) , vor primi autorizare de construire in urma emiterii certificatului gotehnic.

9.3. 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.

9.4. 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 obtinerea avizului geotehnic, tinand cont de riscurile la care este supusa comuna.

9.5. 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.

9.6. 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 PAC).

9.7. Pentru suprafetele parcelate **incluse in planuri urbanistice** (PUZ si PUD) aprobate de Consiliul Local al Comunei RAU ALB, 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 monumentului istoric**, in **zona de protectie** al acestuia, stabilite la **art. 4.7**, 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** conformarea si dimensionarea spatiilor verzi, a plantatiilor si a mobilierului urban vor avea rol decorativ si de protectie.

10.1.3. La **constructiile de cult** se vor prevedea spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de protectie.

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

10.1.5. 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 712 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 drumul comunal DC 122- categoria IV, distantele minime de plantare sunt identice cu cele de categoria IV ;
- 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. Distanțele minime de la marginea părții carosabile la trunchiurile de arbori și arbuști, trebuie să fie de **minimum 1,00 m.**

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

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

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

10.2. Reguli cu privire la împrejurări

10.2.1. Împrejurările la aliniament interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile de amplasare și conformarea lor putând fi stabilită prin **regulamente ale administrației publice locale.**

Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de **interes public** datorită calității de participare la crearea peisajului rural, alături de construcțiile pe care le protejează, sau a caror parcelă o delimitează.

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

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

10.2.4. Împrejurările realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente; excepțiile pot fi prezentate de funcțiunea clădirilor, sau de modul tradițional de realizare a împrejurărilor din sat.

10.2.5. Împrejurările realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirii vor fi de preferință opace, înălțimea minimă considerată necesară pentru protecția proprietății este de **2 metri.**

10.2.6. În zonele pentru care s-a instituit protecție, împrejurările se autorizează în condițiile avizului autorităților competente.

10.2.7. Împrejurările cu caracter temporar vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate prevăzute cu **dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale** și vor fi vopsite în culori distincte de ale mediului ambiant.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

11.a. Zona funcțională este o categorie urbanistică și reprezintă un teritoriu pe care se desfășoară activitățile umane ce se pot înscrie într-o funcțiune rurală principală și alte funcțiuni rurale secundare; zonele funcționale stabilite conform pct. 6.3. din Ordinul MLPAT nr. 80/N/18 XI.1996 sunt puse în evidență în planșa nr.3 - "Reglementări Urbanistice - Zonificare", care însoțește prezentul Regulament Local de Urbanism al satelor componente ale Comunei RAU ALB.

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

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

REGLEMENTARI - ZONIFICARE FUNCTIONALA

ZC	Zona centrala a satului RAU ALB de JOS
IS	Zona institutii publice si servicii de interes general
L	Zona pentru locuinte si functiuni complementare cu cladiri P, P + 1, P +2
I	Zona unitati industriale, depozitare si transport
A	Zona de unitati agricole
SP	Zona spatii verzi amenajate, sport / plantatii de protectie
GC	Zona gospodarie comunala / cimitire
TE	Zona constructii aferente lucrarilor edilitare
CCr	Zona circulatie rutiera si amenajari aferente
TH	Terenuri aflate permanent sub ape

IV. PREVEDERILE R.L.U.R. 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 - ZONA CENTRALA A SATULUI RAU ALB DE JOS****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, gradinita, scoala, camin cultural, oficiu postal, complex comercial, salon nunti, teren sport, punct insamantare artificiala, piata agro - alimentara), utile intregii localitati alaturi de alte functiuni complementare si/sau compatibile.

Calitatea infrastructurii tehnico-edilitare, valoarea arhitectural - urbanistica 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 RAU ALB de JOS pledeaza si justifica amplasamentul si delimitarea zonei centrale.

11.1.1. Subzonele functionale ale zonei centrale sunt urmatoarele :

- subzona care grupeaza cele mai importante dotari de nivel teritorial : primarie, gradinita, scoala, camin cultural, oficiu postal, complex comercial, salon nunti, teren sport, punct insamantare artificiala, piata agro - alimentara ;
- subzona rezidentiala - locuinte si functiuni complementare locuirii, in special in zona de nord ;

PROIECTANT GENERAL :

S.C. PROIECT DAMBOVITA S.A. - TARGOVISTE 14

CONFORM CU
ORIGINALUL

Zona centrala a satului este amplasata la intersectia drumului comunal DC 122 cu drumul judetean DJ 712 A, cu ambele fronturi de la DJ 712 A - cu limita posterioara a loturilor pana la limita intravilanului (partea de sud) ; la est - limita posterioara a loturilor de la DJ 712 A ; la vest - 100 m fata de Ulica Ciobanesti ;

11.1.2. Functiunile dominante ale zonei centrale sunt urmatoarele :

11.1.2.1. In subzona ce grupeaza principalele dotari : **IS** ;

11.1.2.2. In subzona rezidentiala, functiunea dominanta este : **L** ;

11.1.3. Functiunile complementare admise ale zonei centrale : **SP, TE, CCr** ;

11.1.3. bis. Functiuni interzise in zona centrala : **I, A, GC** ;

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

11.1.4. Utilizari permise ale terenurilor si cladirilor din zona centrala :

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 75% din SD a fiecarei cladiri (preponderent **IS**)

11.1.4.3. Scuaruri, plantatii de aliniament la strazi, 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, piete 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 amplasate in zonele cu valori identificate definite la alin 4.7. si protectii pe baza altor norme decat cele sanitare.

11.1.6. Interdictii temporare de construire :

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

11.1.6.2. In intreaga zona centrala a satului Rau Alb de Jos, construirea va fi autorizata in baza PUZ aprobat cu regulament aferent si 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 zona in care se modernizeaza intersectia.

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

11.1.8. 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 a birourilor.

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

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

CONFORM CU
ORIGINALUL



La amplasarea constructiilor fata de strazile principale definite la **art. 6.1.6.** se va respecta " **zona strazii** " , definita prin " Normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati rurale " (anexa) la Ordinul nr. 50/1998 al Ministerului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati rurale; de asemenea se va respecta profilul transversal minim prezentat la **art. 6.1.7.**

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

11.1.9.2. La amenajarea intersectiei propusa spre modernizare se respecta cond. stabilite la **art. 6.1.5.** din RLU.

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

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

- **pe aliniament**, in cazul cand frontul construit existent se confunda cu linia de demarcatie a proprietatilor catre strada ;
- **retras de la aliniament**, in urmatoarele cazuri :
 - inscrierea in regimul de aliniere existent ;
 - largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei in cazul amplasarii de dotari noi) ;
 - respectarea distantelor de protectie la drumurile publice ;
 - facilitarea crearii de pieton 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 .

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

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

11.1.15. Amplasarea in interiorul parcelei : conform **art. 24** din RGU.

Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si **normelor de protectie contra incendiilor, (asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri)**, 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**, daca PUZ si/sau PUD, nu stabileste altfel.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

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

Accesele trebuie indepartate, cat mai mult posibil, de intersectii si sa fie in numar cat mai mic

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

11.1.17. 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

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

11.1.18. 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 (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.

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

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

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

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

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

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

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

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

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

Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii si/sau unor constructii cu alte destinatii decat locuinta (institutii publice de interes general) se recomanda intocmirea altor documentatii de urbanism (PUZ si Regulament aferent aprobat cf. legii/ PUD), in functie de complexitatea functionala a acestora.

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

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

In cazuri speciale (inaltime peste 10,0m), 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 (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).

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

Aspectul exterior al constructiilor apartine spatiului public.

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

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

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

Procentul maxim de ocupare a terenului se calculeaza in limita parcelei propuse pentru realizarea constructiei, tinand seama de amplasamentul acesteia in cadrul zonei cu o functiune dominanta traditionala, caracterizata de tipologia tesutului urban si conformare spatiala proprie, sau cu o functiune stabilita prin PUG.

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

- maxim **40 %** in zonele predominant rezidentiale (locuinte cu dotari aferente : strada principala care se suprapune cu traseul DJ 712 A, daca PUZ nu stabileste altfel)
- maxim **40 %** pe terenurile cu destinatia exclusiv **IS** ;

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

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri**11.1.25. Parcaje :** conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU.

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

Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minime de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv in parte se va dimensiona cf. **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 Rau Alb de Jos, sunt mari deficiente la asigurarea spatiilor de parcare in afara spatiului destinat circulatiei carosabile.

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

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

In vecinatatea monumentului istoric, precum si in zonele de protectie al acestuia, 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 si nici sa acopere elementele importante de plastica arhitecturala.

Conditiiile de amplasare a pomilor in zona strazilor principale si secundare, sunt cele cuprinse in Ordinul nr. 47/1998 al Ministerului Transporturilor, pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale ; se respecta regulile generale de la art. 10.1.6. din RLU.

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

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

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

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

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

11.1.27.3. 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 in zona centrala, se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUZ si / sau PUD), sau in cadrul PAC.

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor (art. 11.1.23)

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

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



11.2. IS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL**CAP. 1 GENERALITATI****11.2.1. Zone si subzone functionale :**

IS Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, cuprinde subzonele :

- constructii administrative
- constructii pentru invatamant
- sanatate
- cultura
- sport
- comert

Aceste subzone cuprind toate parcelele ce apartin tipurilor de institutii publice si ale satelor Comunei Rau Alb; in plansa nr. 3 aferenta Regulamentului Local de Urbanism, acestea s-au explicat atat prin simboluri si prin culoare (rosu) pentru fiecare functiune IS.

11.2.2. Functiuni dominante : IS - institutii publice si servicii de interes general.

11.2.3. Functiuni complementare admise pe aceeasi parcela : L, SP, TE, CCr.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA**11.2.4. Utilizarile permise pe parcele si in cladiri :**

11.2.4.1. Institutii publice si servicii de interes general, cele enumerate la art.11.2.1 si altele de tip **IS** care pot sa mai apara (obiective noi, modernizari, schimbari de destinatie, amenajari exterioare, mobilier urban, monumente de for public).

11.2.4.2. Locuinte in proportie de maxim 50% din suprafata desfasurata a fiecarei cladiri, pe parcelele destinate **IS** ;

11.2.4.3. Spatii verzi cu rol decorativ, de recreere si de protectie ;

11.2.4.4. Echipamente pentru igiena, salubritate ;

11.2.4.5. Constructii aferente lucrarilor edilitare ;

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

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

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

11.2.5.1. Obiective noi in cadrul zonei centrale, si a altor zone ale satului cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament, PUD) ; obiective noi de tip **IS** in afara zonei centrale ;

11.2.5.2. In zona de protectie a monumentului istoric izolat delimitat in satul Rau Alb de Jos, sunt necesare avize sau acorduri in conditiile specificate in art. 4.7. (toate tipurile de constructii compatibile cu specificul zonei in care sunt amplasate, cu conditia respectarii stricte a prescriptiilor continute in avizele conforme ale institutiilor publice centrale specializate si a serviciilor publice descentralizate ale MLPAT si Ministerului Culturii - O.J.P.C.N si Complexului Muzeal " Curtea Domnesca"

11.2.5.3. In zona de protectie a drumurilor publice, a echipamentelor tehnico-edilitare si in zonele de protectie pe baza altor norme ; in zona de protectie a malurilor si albiei minore ale paraului Rau Alb, ale torentilor; in zonele cu riscuri previzibile privind alunecarile de teren, autorizarea constructiilor si amenajarilor se face in conditiile obtinerii avizului geotehnic.

11.2.6. Interdictii temporare de construire :

11.2.6.1. In zona de protectie a monumentului istoric, in incintele cladirilor inscrise in lista Monumentelor istorice avizata de CNMI si pe parcelele cladirilor listate in anexa la prezentul regulament, se procedeaza conform art 4.7. (din prezentul regulament).

PROIECTANT GENERAL :

S.C. PROIECT DAMBOVITA S.A. - TARGOVISTE 20

CONFORM CU
ORIGINALUL

11.2.6.2. Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare (zonele cu riscuri naturale previzibile) - pana la elaborarea si aprobarea avizului geotehnic.

11.2.7. Interdictii permanente de construiere :

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

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

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

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

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

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

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

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

11.2.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conform **art. 18** din RGU, si cu Ordinul nr.50/1998 al Ministerului Transporturilor si pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale ; vezi **art.6.1.** cu privire la respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

Toate constructiile si amenajarile vor fi astfel amplasate incat sa nu afecteze buna desfasurare a circulatiei rutiere si pietonale pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta. Accesul la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normativelor si standardelor tehnice specifice. Se recomanda retragerea cu 5,0 m de la aliniament in cazul institutiilor si serviciilor publice noi, cu volume reprezentative, daca alte lucrari de urbanism ulterioare RLU si aprobate cf legii , nu prevad altfel.

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

Fata de aliniament (definit ca linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat), constructiile pot fi amplasate, sau aliniate (aliniera constructiilor fiind definita ca linia conventionala care urmareste fronturile construite ale cladirilor), in situatiile stabilite la **art. 11.1.14.**

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

11.2.15. Amplasarea in interiorul parcelei : conform **art. 24** din RGU.

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

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**, pentru asigurarea respectarii normelor de insorire si de prevenire a incendiilor.

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



Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**11.2.16. Accese carosabile :** conform **art. 25** si **anexa nr. 4** din RGU si **art.7.1.**

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

Caracteristicile acceselor carosabile, conform destinatiei, structurii functionale si capacitatii constructiei, trebuie sa corespunda prevederilor **anexei nr.4** din RGU (pct. 4.1. - 4.10.).

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

Accesele trebuie indepartate, cat mai mult de intersectii si numarul lor sa fie cat mai mic.

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

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

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

In acest sens, se va respecta Ordinul nr. 47/1998 al Ministerului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale si **art. 8.3.2. si 10.1.6.**

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**11.2.18. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente :** conf. **art. 27** din RGU.

Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de posibilitatile de racordare de noi consumatori la retelele tehnico-edilitare existente, conform legii (vezi **art. 8.1.** din RLU).

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

11.2.19.1. 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 .

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

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor**11.2.21. Parcelarea :** conform **art. 30** din RGU si **art.9.1. - 9.7.** din RLU.

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(in cazul de fata institutii si servicii publice) se recomanda intocmirea altor documentatii de urbanism (PUZ si Regulament, PUD), in functie de complexitatea functionala.

11.2.22. Inaltimea constructiilor : conform **art. 31** din RGU.

11.2.22.1. Regimul de inaltime a noilor constructii (P, P+1, P+2) va respecta, in principiu inaltimea medie a cladirilor invecinate si caracterul zonei(in mod special in zona de protectie a monumentului),



fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate (amplasate alaturat, de aceeaasi parte a strazii).

11.2.22.2. 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).

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

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

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

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

Procentul maxim de ocupare a terenului se calculeaza in limita parcelei propuse pentru realizarea constructiei, tinand seama de amplasamentul acesteia in cadrul zonei cu o functiune dominanta traditionala, caracterizata de tipologia tesutului urban si conformare spatiala proprie, sau cu o functiune stabilita prin PUG.

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

In situatia in care subzona este predominant rezidentiala (50 % din SD a cladirii primeste functiunea IS), POT si CUT (coeficientul de utilizare a terenului) se stabileste fie printr-o documentatie de urbanism ulterioara RLU, fie prin PAC, in cazul autorizarii directe.

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

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

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

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

Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minimale de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv se va dimensiona conf. **Normativului P 132-93**.

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

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

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

Suprafata spatiilor verzi si plantate se va stabili in corelare cu normele de igiena si protectia mediului, tinand seama de marimea, functiunea dominanta a cladirii, plastica arhitecturala si caracteristicile sitului in care aceasta urmeaza a se amplasa.

In vecinatatea monumentului istoric amplasat izolat, precum si in zona de protectie a acestuia, 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, sau sa afecteze punerea in valoare a elementelor importante de plastica arhitecturala.

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

Conditiiile minimale impuse prin **anexa nr. 6** la RGU sunt valabile la autorizarea directa a constructiilor ; la autorizarea in urma PUZ / PUD aprobat , se respecta aceste documentatii.

11.2.27. Imprejmuiri : conform **art. 35** din RGU **art. 10.2.** din RLU.

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor, se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUZ, PUD), sau in cadrul PAC. Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor (**art. 11.2.23**).

11.2.27.1.Prezentul Regulament local de urbanism face urmatoarele recomandari de realizare a imprejmuirilor la institutii si servicii publice :

- Imprejmuirile spre aliniament vor fi de preferinta transparente.
- Imprejmuirile laterale sau posterioare vor fi si opace. Inaltimea minima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 2 m.
- In zona protejata imprejmuirile se autorizeaza cu avizul organismelor teritoriale competente.
- Se recomanda ca imprejmuirile cu caracter temporar sa fie realizate din materiale rezistente si bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale, sa fie vopsite in culori distincte de ale mediului ambiant.
- Toate tipurile de imprejmuiri pot purta panouri de reclama comerciala, in conditiile legii.

11.3. L - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI Parter , P+1 , P+2 (pana la 10 m)

CAP. 1 GENERALITATI

11.3.1. 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)
- predominant rezidentiala (locuinte si functiuni compatibile, valabila in zona centrala a satului Rau Alb de Jos si care a fost tratata la ZC.
- zona rezervata pentru locuinte, in caz de calamitate (5 ha) ;

11.3.2.Functiuni dominante : L - locuire pe parcele (locuinte individuale P, P+1, P + 2) pe terenuri libere posibil de reparcelat, sau prin inlocuirea fondului existent construit ;

11.3.3.Functiuni complementare si compatibile admise :

- pe aceeasi parcela - IS, SP, TE, CCr ;
- pe parcele distincte - IS, I, A (nepoluante), SP, TE, CCr ;

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

11.3.4. Utilizarile permise ale terenurilor si cladirilor :

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

Locuire, ca activitate preponderenta pe fiecare parcela in parte; ponderea locuirii in cladirile principale va fi de minimum 75 % 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 25 % din suprafata desfasurata a fiecarei cladiri in parte.



a. 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), pentru activitati cu caracter public ;
- alimentare cu apa (in sistem centralizat) ;
- alimentare cu energie electrica ; telecomunicatii ;
- evacuarea apelor uzate (canalizarea) in sistem centralizat sau individual ;
- salubritate si igiena urbana ;

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

- servicii profesionale, sociale si personale, alte tipuri de servicii ;
- activitatii economice nepoluante si care nu necesita un volum mare de transporturi ;

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

- depozitarea accesoriilor necesare exploatarei terenurilor, cresterii animalelor si a produselor agricole proprii (depozite pentru fructe) ;
- adaposturi pentru animalele proprii gospodariei ;
- parcaje si / sau garaje pentru nevoi proprii ale gospodariei ;
- platforma amenajata pentru colectarea deseurilor menajere ;

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

- parcare si / sau garare (pana la maximum 5 autoturisme / parcela) ;
- depozitare de marfuri (en gros) ;
- comert en - detail ;
- servicii ;
- activitati profesionale liberale, cf actelor normative in vigoare, inclusiv a celor emise de catre CLCRA ;
- activitati de mica industrie , nepoluante si cu volum mic de trafic ;

11.3.4.2. In subzona predominant rezidentiala - (in zona centrala, parcelele adiacente strazii principale DJ 712 A in satul Rau Alb de Jos).

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

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

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

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

- **Pentru a fi construibila, o parcela noua (zonele neconstruite si cele rezervate in caz de calamitate) trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii :**

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) ;
- **minimum 9,0 m** in cazul locuintelor cuplate (un calcan lateral, o fatada laterala) ;

g) pentru parcelarile noi, suprafete de **minimum 200 mp** si front la strada de **minimum 12,0 m** , in cazul locuintelor izolate.

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

Conditii de mai sus se aplica atat parcelelor cu forme geometrice regulate, cat si celor neregulate.

Pentru toate parcelele, **adancimea parcelei** trebuie sa fie de minimum **12,0 m**.

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.

11.3.5. Utilizari permise cu conditii :

11.3.5.1. In zona de protectie a monumentului istoric inclus pe Lista aprobata de CNMASI in 2004, sunt necesare avize sau acorduri in conditiile specificate la **art. 4.7.**

11.3.5.2. In zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecari de teren, eroziuni datorate torentilor, eroziuni ale malurilor paraului Rau Alb - 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.

11.3.5.3. 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 micșorarea proceselor de eroziune etc.) aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, apararea civila si alte organisme.

11.3.5.4. 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 (Agentia de Mediu, Regionala de Drumuri si Poduri Bucuresti pentru DJ 712 A, institutiile care gestioneaza echipamente tehnico - edilitare etc.)

11.3.5.5. In zonele in care terenul este foarte accidentat si/sau prezinta riscul alunecarilor si necesita lucrari speciale premergatoare autorizarii construirii, se impune obtinerea avizului geotehnic, aviz de mediu si de la Inspectoratul de Protectie Civila.

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

11.3.6. Interdictii temporare de construire :

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

a. Pe toate parcelele situate in zona de protectie a monumentului istoric, listat deja si pentru cele care se vor introduce (posibil) pe o lista ulterioara momentului intocmirii prezentului regulament; pana la intocmirea PUZ/PUD.

b. Pe toate parcelele pentru care s-a indicat explicit interdictie temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism ulterioare RLU; vezi planşa nr.3 - "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE ".

c. Pe terenurile, situate in zona centrala, unde exista probleme deosebite de amplasare datorita terenului natural accidentat (alunecari previzibile) si sunt necesare studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament aprobat, PUD).

d. Pe parcelele adiacente drumurilor DJ 712 A si DC122 pentru respectarea zonei de siguranta si de protectie a drumurilor in situatia in care nu pot fi respectate profilele transversale minime stabilite prin **art.6.1.7.**, conform H.G. nr. 36/1996 (anexa cu Delimitarea elementelor zonei drumurilor) ;se va elabora PUZ cu elemente de delimitare a zonei de siguranta si de protectie a drumului judetean DJ 712 A, conditii de aliniament si alinieri ale cladirilor, avizat si aprobat conform legii ;

11.3.7. Interdictii permanente de construire :

Locuinte din zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura, 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.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

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

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

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

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

Constructiile de locuinte vor fi orientate astfel incat, pentru cel putin jumatate din nr. 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).

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

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

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

11.3.9.1. Amplasarea imprejmuirilor (limitele de proprietate) fata de zona aferenta strazilor principale, se va face astfel incat sa nu afecteze " zona strazii " .

In conformitate cu aceleasi norme tehnice, zona strazilor principale este de minimum 11,0 m , deci amplasarea imprejmuirii parcelei va fi la minimum 5,50 m fata de axul drumului (exceptand situatiile in care o documentatie de urbanism ulterioara PUG , elaborata si aprobata conform legii nu mareste aceasta distanta din nevoi functionale si configurativ spatiale - in special in zonele preponderent rezidentiale) ; regula nu se aplica drumurilor DJ 712 A si DC 122 al carui profil transversal minim va fi cel indicat la art. 6.1.7. si in concordanta cu reglementarile PUZ cu Regulament aferent, aprobat conform legii in zona centrala a satului Rau Alb de Jos.

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

11.3.9.3. Amplasarea fata de drumul judetean principal DJ 712 A, se face conform PUZ cu regulament aferent elaborat si aprobat conform legii.

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

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

- **pe aliniament**, in cazul cand frontul construit existent se confunda cu linia de demarcatie a proprietatilor catre strada ;
- **retras de la aliniament**, in urmatoarele cazuri :
 - inscrierea in regimul de aliniere existent ;
 - largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei retragerea minima fata de aliniament minimum 3,0 m) ;
 - respectarea distantelor de protectie la drumurile publice, conform categoriei ;
 - facilitarea crearii de piete sau degajamente in preajma unor constructii cu circulatie pietonala intensa, institutii publice si servicii amplasate in afara zonei centrale ;
 - obtinerea latimii minime a frontului la strada .



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

Pentru situațiile ce nu se pot încadra în prevederile **art. 23** din RGU, este necesară elaborarea prealabilă a unui PUZ, în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noilor construcții în contextul existent (în special zonele de locuit adiacente DJ 712 A și DC 122)

11.3.15. Amplasarea în interiorul parcelei : conform **art. 24** din RGU .

Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor, (**asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri la cel puțin o fatadă vitrată**), a normelor de însorire 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 însorire și de prevenire a incendiilor. Distanța minimă de **3,00 m**, necesară în situația de mai sus, se majorează la **4,00 m** în cazul când o locuință se amplasează față de limita unei proprietăți existente pe care se desfășoară activități de producție sau servicii și la **6,00 m** în cazul când o locuință se amplasează față de un calcan al unei unități de producție existente pe parcela vecină.

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

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

- în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți - 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**)

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

11.3.16. 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 în condițiile **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.

În cazul drumurilor cu circulație intensă, accesul la acestea a unei suite de parcele se poate prelua printr-un drum local (în mod special pentru parcelele adiacente DJ 712 A și DC 122).

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



- in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locala (fundaturi) cu o singura banda de circulatie de 3,50 m latime pentru lungimi de pana la 30,00 m, sau cu minimum doua benzi de circulatie (7,00 m), cu trotuar cel putin pe o latura, supralargiri pentru manevre si intoarcere, pentru lungimi de pana la 100,00 m.

Accesul carosabil pe doua parcele vecine trebuie sa fie, de regula, alaturate limitei de vecinatate.

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

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

Fiecare parcela trebuie sa aiba asigurate conditii pentru accesul persoanelor din spatiul pietonal al strazii, fie direct prin aliniamentul parcelei, fie indirect prin servitute de trecere instituita asupra unor parcele vecine.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

11.3.18. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : cf. 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 fose septice**, etc.), precum si prevederile Codului Civil (art. 610). In aceasta situatie, beneficiarul se va obliga ca in momentul realizarii retelei centralizate publice in zona sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local.

11.3.19. 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 prefezabilitate aprobate rezulta imposibilitatea rezolvarii acestora pe teren apartinand domeniului public.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

11.3.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU.

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

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

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

PROIECTANT GENERAL :

S.C. PROIECT DAMBOVITA S.A.

CONFORM CU
ORIGINALUL



În zonele cu parcelari existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor. Astfel, frontul la stradă va fi de minim 6 m în cazul locuințelor înșiruite (două calcane laterale), de minim 9 m în cazul locuințelor cuplate (un calcan lateral, o fatadă laterală) și de minim 12 m în cazul locuințelor izolate (patru fatade).

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

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

Regimul de înălțime a noilor construcții (P, P+1, P+2) din subzona L 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 zona blocurilor este valabilă aceeași regulă.

În cazuri speciale înălțimea construcțiilor se stabilește prin PUZ sau PUD (în zona centrală), pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu parametri care definesc condițiile concrete de construiabilitate 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 zonă, respectarea cerințelor tehnice de securitate, stabilitate și siguranță în exploatare pentru construcția respectivă și pentru construcțiile învecinate).

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

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

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

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

Procentul maxim de ocupare a terenului se calculează în limita parcelei propuse pentru realizarea construcției, ținând seama de amplasamentul acesteia în cadrul zonei cu o funcțiune dominantă tradițională, caracterizată de tipologia țesutului urban și conformare spațială proprie, sau cu o funcțiune stabilită prin PUG. Procentul de ocupare a terenului (POT) în zonele L cu construcții noi va fi de **maxim 30 %**.

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, spații verzi și împrejurimi

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

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

Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minimale de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv în parte se va dimensiona cf. **Normativ P 132-93**.

Spațiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigură proporțional cu activitățile ce se desfășoară pe acestea. Consiliul local va restricționa sever folosirea domeniului public (artere de circulație rutieră și trotuare) pentru parcare.

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

Calculul necesarului de parcaje/garaje se face prin cumularea necesarului pentru fiecare tip de 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.

11.3.26. 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 Regulamentului General de Urbanism, din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori etc.

In vecinatatea monumentului istoric, precum si in zona de protectie a acestuia, 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.

Amplasarea pomilor in plantatiile de aliniament pentru DJ 712 A se stabilesc prin PUZ cu Regulament aferent elaborat si aprobat 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 evidentierii si protejarii unor exemplare dendrologice deosebite prin forma, dimensiuni, specie, mod de aclimatizare care exista pe parcela;
- Necesitatea asigurarii unui anumit tip de plantatie catre strada, intre aliniamentul parcelei si cladirea principala, sau catre incintele semipublice;
- Necesitatea realizarii unor imprejmuiri din material dendrofloricol;
- Necesitatea de a corecta prin plantatie anumite aspecte neplacute ale peisajului

11.3.27. Imprejmuiri : conform **art. 35** din RGU si **art.10.2.** din RLU.

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

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

11.3.27.2. Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se refera la zidurile despartitoare dintre constructiile cuplate sau insiruite (in situatia in care se adopta acest tip de regim de construire), precum si la conditiile in care se realizeaza imprejmuirile gradinilor.

11.3.27.3. 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.

CONFORM CU
ORIGINALUL



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

Aspectul imprejuririlor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor (art. 11.3.23).

Prezentul RLU face recomandari de realizare a imprejuririlor conf. art. 11.2.27.

11.4. I, A - ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE, DEPOZITARE/ UNITATI AGRICOLE

CAP.1. GENERALITATI

11.4.1. Tipurile de subzone functionale

11.4.1.1. Unitati industriale : activitati de mica industrie cu profil industrial - profil alimentar : moara, distilarie, fabrica de sucuri propusa ;

11.4.2. Functiunea dominanta a zonei

11.4.1.1. Subzona industriala : morarit ;

11.4.3. Functiuni complementare admise.

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

11.4.3.bis. Functiuni interzise.

a. Locuire L cu exceptia locuintelor de serviciu pentru personalul care deserveste activitatea respectiva de interventie conf. 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

11.4.4. Utilizari permise.

a. Pentru terenurile si constructiile situate in zona functionala I si A sunt I , A si IS (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, Avizului geotehnic 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;

11.4.5. Utilizari permise cu conditii.

PUZ cu regulament aprobat conform legii si cu obtinerea avizelor de la institutiile care au impus protectii pentru : monumente istorice, drumuri publice, constructii si amenajari care necesita protectie sanitara, constructii si amenajari cu grad mare de risc natural si antropic.

11.4.6. Interdictii temporare de construire

a. Toate subzonele enumerate la art. 11.4.1. se afla in interdictie temporara de construire pana la elaborarea PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii , 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 suprafetele de teren corelat cu viitoarele functiuni ale zonei functie 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 , de diminuare a unor activitati 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, CLCRA va delimita suprafetele 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 , la solicitarea Serviciului de specialitate al CLCRA 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

11.4.8. 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 Studiul de Impact si Autorizatia de Mediu.

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

11.4.9.1. Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice se face in urma PUZ cu RLU aprobat conform legii. In situatia in care mijloacele financiare sunt insuficiente pentru o lucrare laborioasa, CLCRA va accepta un PUZ redus la reguli de amplasare a constructiilor in raport de caile de comunicatie majora (in special la DJ712 A).

11.4.9.2. 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 si activitati agricole ;
- b. Amenajari de accese noi, carosabile si pietonale in incintele unitatilor industriale si agricole ;
- c. Retele de utilitati tehnologice (subterane si aeriene) care apartin societatilor industriale si agricole, indiferent de proprietate.

11.4.14. 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/agricole in relatie cu spatiul public al strazii (accese, parcaje) fara a afecta domeniul public

11.4.15. Amplasarea in interiorul parcelei industriale / agricole 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 în interiorul propriei parcele a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice și a oricaror servituti posibil a fi generate de alte activități proprii. (ex : puturi captare apă potabilă , stații de epurare / preepurare, stații de transformare, stații de oxigen, depozitarea deșeurilor) ;
- c. Asigurarea fluxurilor tehnologice corecte eficiente economic și funcțional ; asigurarea fluxurilor carosabile și pietonale corecte, accese adecvate pentru intervenția pompierilor în cazuri de incendiu.
- d. Pe parcelele cu destinație I și A este interzisă construirea pe limita parcelei , cu excepția celor aprobate prin PUZ cu Regulament aferent .

11.4.16. Accesul autovehiculelor pe parcela.

- a. Rezolvarea accesului / acceselor carosabile pe o parcelă industrială sau agricolă se va face prin PUZ cu RLU aferent aprobat conform legii și cu avizul Inspectoratului Județean de Poliție DAMBOVITA ;
- b. Spațiile de înregistrare și control a autovehiculelor , precum și spațiile de staționare și de manevra a autovehiculelor se fac numai pe suprafața parcelei și fără a afecta spațiul public ;
- c. Accesul autovehiculelor pe parcela se va face obligatoriu din spațiul public și cu condiția ca fluxurile pietonale să fie traversate perpendicular pe firul căii de circulație ; aspectul este valabil și pentru accesele secundare , dacă acestea există , ori urmează a fi create ;
- d. Nu se admit servituti de trecere pentru activități industriale sau agricole, pe parcele cu alte funcțiuni decât industrie sau agricultură ;

11.4.17. Accesul pietonal.

- a. Accesul persoanelor pe parcela se va asigura direct din spațiul public pietonal, cu corelarea fluxurilor de intrare – ieșire în incintă în special în orele de vârf.
- b. Accesul persoanelor în incintă industrială se va face astfel încât să nu fie stănenit fluxul carosabil sau să se genereze accidente de circulație. În funcție de amploarea activității și de rigorile impuse de un anumit specific tehnic, fluxurile pietonale se organizează specializat .
- c. Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele pentru accesul persoanelor la o parcelă industrială.

11.4.18. Racordarea la rețele tehnico – edilitare existente se va face în urma obținerii avizelor care garantează posibilitatea tehnică și de utilizare a următoarelor tipuri de rețele publice : apă potabilă, canalizare, energie electrică, telefonie, gaze naturale (în viitor) , alte tipuri de rețele specifice activităților industriale și sau agricole și conform art.8.1

11.4.19. Realizarea de rețele tehnico- edilitare noi, extinderea sau redimensionarea, se face în condițiile art.8.2.

11.4.20. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare, conform art. 8.4. din RLU.

11.4.21. Parcelarea.

- a. Crearea de parcele industriale sau agricole noi prin ocuparea teritoriului cu destinația I sau A.
- b. Crearea de parcele noi prin împartirea parcelelor existente, ca urmare a schimbării regimului de proprietate al detinatorului.
- c. Indiferent de motivația care impune crearea de parcele noi, se impune PUZ cu regulamentul aferent aprobat conform legii.

11.4.22. Înălțimea construcțiilor.

Înălțimea maximă în cele trei subzone se va stabili prin PUZ cu regulamentul aferent aprobat conform legii. Înălțimea maximă se va exprima în m, numărul de nivele fiind irelevant.

11.4.23. Aspectul exterior al construcțiilor.

PUZ cu regulamentul 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.

11.4.24. Procentul de ocupare a terenului se stabilește conform PUZ aprobat.

11.4.25. Parcaje.

- a. Pentru fiecare parcelă cu funcțiune I, A 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 desfășurare;
 - autovehicule de orice tip aflate în proprietatea sau utilizarea unității industriale care își desfășoară



- activitatea pe parcela respectiva;
- autovehicule de orice tip ale angajatilor si/sau delegatilor unitatii industriale / agricole care isi desfasoara activitatea pe parcela respectiva ;
 - b. Dimensionarea numarului de locuri de parcare/ garare se va face conform Normativului P 132 – 93, in functie de specificul fiecarei unitati economice.
 - c. Amplasarea constructiilor si amenajarilor pentru parcare, gararea si stationarea autovehiculelor de orice fel se stabileste prin PUZ cu regulament aferent , aprobat.

11.4.26. Spatii verzi.

Pe fiecare parcela vor fi prevazute spatii plantate de aliniament si cu rol de protectie in functie de specificul unitatii industriale/agricole dar nu mai putin de **20%** din suprafata totala a parcelei.

11.4.27. Imprejmuiri.

Realizarea imprejmuirilor parcelei pe toate limitele ei trebuie sa raspunda exigentelor Codului Civil si prescriptiilor PUZ cu regulament aferent ; CLCRA poate impune anumite reguli suplimentare pentru tipul imprejmuirilor.

Se respecta recomandarile generale de la art. 11.3.27. in cazul autorizarii directe a constructiilor (PAC).

11.5. SP - ZONA SPATII VERZI, SPORT / PLANTATII DE PROTECTIE

CAP.1. GENERALITATI

11.5.1. Zone si subzone functionale :

SP Zona verde, sport, agrement, plantatii de protectie

Aceasta zona este reprezentata de spatiile verzi publice de folosinta generala, cu acces nelimitat (spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie), cu acces limitat (spatii verzi din incinta scolilor, cele aferente obiectivelor publice, terenurile de sport, gradinile locuintelor), spatii verzi cu profil specializat (cele din cimitire), alte formatiuni de spatii verzi cu functii utilitare (plantatii de protectie a surselor de apa si de protectie impotriva nocivitatilor) ;

Subzonele functionale ale zonei verzi sunt :

- plantatii de aliniament (din cuprinsul arterelor de circulatie rutiere) ;
- teren de sport (in satul de resedinta Rau Alb de Jos) ;
- plantatii de protectie la activitati economice si cursuri de apa ;
- alte spatii verzi cu profil specializat si cu acces limitat ;

11.5.2. Functiuni dominante :

in subzona **sport**

- activitati sportive (teren de sport) ;

in subzona **plantatii de protectie**

- plantatii de protectie obligatorii la obiectivele industriale ;
- si alte obiective poluante, la sursele de apa , instalatii edilitare ; plantatii de protectie la torenti si paraul Rau Alb ;
- plantatii de protectie la deponiile de deseuri menajere ;

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 fatade) ;

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

CAP.2 UTILIZARE FUNCTIONALA

11.5.4. Utilizari permise :

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

Spatiile plantate prevazute in plansa nr.3 sunt minimale si obligatorii.

11.5.5.Utilizari permise cu conditii

Aprobarea configuratiei si dozarii calitative si cantitative este posibila numai pe baza avizelor conforme ale organismelor interesate, privind zonele de protectie pentru monumente istorice, drumuri publice, cursuri de ape, surse de apa, lucrari hidrotehnice, sursele de risc.

11.5.6. Interdictii temporare de construire :

Prin Certificatul de Urbanism se va impune interdictia temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea PUZ cu regulament sau PUD, 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 conditiile impuse de caracteristicile sitului;
- tipurile de plantatii specifice fiecarui amplasament, starea plantatiilor existente si recomandarile necesare pentru intretinerea, conservarea si revitalizarea acestora;
- tipurile de plantatii de completare si sursele de obtinere a acestora;
- etapizarea realizarii spatiilor plantate;
- lucrarile de constructii pentru functiunile complementare admise si etapizarea realizarii acestora in corelare cu lucrarile de spatii verzi;
- recomandari pentru activitatea de productie dendro-floricola.

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

11.5.7.Interdictii permanente de construire :

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

CAP.3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

11.5.9.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 in vigoare si a cerintelor privind buna desfasurare a circulatiei, in conditii optime de siguranta.

Amplasarea oricarei imprejurimi (limitare de proprietate), a oricarei constructii si a spatiilor verzi in cuprinsul arterelor de circulatie pe toata zona cuprinsa in intravilan, pe parcelele adiacente DJ 712 A, 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 la drumul judetean DJ 712, se va tine seama de conditiile 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).



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

11.5.15. 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

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

Accesele carosabile in interiorul oricarui amplasament al zonei 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 **SP** este interzis, cu exceptia mijloacelor de transport ce deservesc activitatea.

Pentru activitatile complementare admise urmeaza a se realiza de regula, o separare, din punct de vedere al acceselor auto, intre teritoriul acestora si spatiul plantat.

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

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

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

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

11.5.20. 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

11.5.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU.

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

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

Constructiile din zona functionala **SP** 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.

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.

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

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

Aspectul exterior al constructiilor din zona functionala **SP** 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.

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

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri**11.5.25. Parcaje :** conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU.

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

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele din zona **SP** 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.

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

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

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

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

11.5.27. Imprejmuiri : conform art. 35 din RGU si art 10.1.

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

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

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor (art. 11.5.23).

11.6. GC - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA**CAP. 1 GENERALITATI****11.6.1. Zone si subzone functionale**

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

11.6.2. Functiuni dominante : **GC - Gospodarie comunală** - cimitire comunal si evanghelic, puncte de colectare controlata si depozitare a deseurilor menajere, stradale, industriale si agricole.

11.6.3. Funcțiuni complementare admise

Pe aceeași parcelă - activități de construcții și prestări servicii în legătură nemijlocită cu activitatea dominantă, alimentare cu energie electrică, apă, canalizare, circulație și transporturi, funcțiunea ecologică-spații verzi aferente și de protecție.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

11.6.4. Utilizări permise

Utilizările permise pentru terenurile și construcțiile din zona funcțională GC sunt cele specifice zonei funcționale respective, pentru care s-a eliberat Autorizația de Mediu, precum și utilizările specifice funcțiilor complementare admise.

11.6.5. Utilizări permise cu condiții :

Modificarea volumului sau naturii activităților actuale din zona funcțională GC este permisă și se realizează cu condiția obținerii Acordului de mediu și Autorizației de mediu pe baza Studiului de Impact asupra mediului.

Obiective noi în cadrul zonei funcționale GC - cu condiția elaborării și aprobării altei documentații de urbanism (PUZ cu regulament, PUD), cu acordurile și avizele Autorității pentru protecția mediului, în condițiile respectării distanțelor de protecție față de zonele locuite conform normelor de igienă privind mediul de viață al populației (Ordinul M.S. nr. 536/1997) și prevederilor Legii protecției mediului (137/1995).

În zonele expuse la riscuri naturale (alunecări de teren, terenuri pe care stagnează apa pluvială, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile, pe terenurile macroporice, cu panza freatică agresivă) - conform art. 5.1., cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor siguranță în exploatare, igienă și sănătatea oamenilor.

Se admit de asemenea construcții pe terenurile menționate în art. 10, alin. 2 din RGU, cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (consolidări ale terenului, lucrări hidrotehnice pentru prevenirea inundațiilor și eroziunilor, curățire a santurilor etc.) aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului, sau alte organisme interesate, după caz și cu respectarea Ordinului nr. 277/1997 al Ministerului Apelor, Padurilor și Mediului, Art. 33, alin. (c).

11.6.6. Interdicții temporare de construire

Pe terenurile unde există probleme deosebite de amplasare ce necesită studii și cercetări suplimentare - până la elaborarea și aprobarea altei documentații de urbanism (PUZ și regulament, PUD), precum și până la emiterea avizului geotehnic, care să stabilească : **modul de schimbare a parametrilor urbanistici** (funcțiuni, suprafața totală de teren, suprafața de teren ocupată de funcțiunile de bază, suprafața de teren ocupată de funcțiunile complementare, volumul transporturilor, densitatea construirii) în zona funcțională respectivă.

11.6.7. Interdicții permanente de construire :

În zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform art. 5.1., până la eliminarea riscurilor naturale.

În zonele expuse la riscuri tehnologice grave, precum și în zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare, a căilor de comunicație (rutieră și c.f.) și a altor lucrări de infrastructură, conform art. 5.2.

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

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

11.6.9. Amplasarea față de drumurile publice : conf. art. 18 din RGU și art. 6.1. cu respectarea zonelor de siguranță și protecție a drumurilor, delimitate conform legii.

11.6.14. Amplasarea față de aliniament : conform art. 23 din RGU și 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.

11.6.15. Amplasarea în interiorul parcelei : conf. art. 24 din RGU.

Amplasarea în interiorul parcelei a constructiilor necesare activitatii proprii (cladiri, retele tehnologice, instalatii, circulatii) se face astfel încât să se asigure :

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

11.6.16. Accese carosabile : conf. art. 25 și anexa nr. 4 din RGU și art.7.1.

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

11.6.17. Accese pietonale : conform art. 26 din RGU și art. 7.2.

Accesul persoanelor pe parcela cu destinatia **GC** se va realiza în totalitate pe suprafata parcelei în cauza, în afara spatiului public.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

11.6.18. Racordarea la retele tehnico-edilitare existente : conf. art. 27 din RGU și art. 8.1. din RLU.

11.6.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare : conf. art. 28 din RGU și art.8.2.

11.6.20. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare : cf. art. 29 din RGU și art.8.4. din RLU.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și constructiilor

11.6.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU.

Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii și/sau unor constructii cu alte destinatii decât locuinta se recomandă întocmirea altor documentatii de urbanism (PUZ și Regulament, PUD) având în vedere complexitatea functionala a acestor constructii. Parcelele noi create trebuie să respecte în totalitate reglementarile pentru zona functionala **GC**.

În cazul în care aplicarea reglementarilor specifice zonei functionale **GC** și a actelor normative în vigoare conduce la imposibilitatea impartirii unei incinte existente, parcela în cauza rămâne proprietate în indiviziune. Iesirea din indiviziune nu se poate face decât dacă se modifică conditiile ce obliga la acest mod de coexistenta.

11.6.22. Înălțimea constructiilor : conform art. 31 din RGU.

Înălțimea maxima a constructiilor din zona functionala **GC** este de 10,00 m indiferent de functiune și număr de niveluri.

Dacă necesitati functionale, tehnologice, simbolice, estetice, impun înalțimi mai mari de 10,00 m, conditiile de construire se vor stabili prin PUZ cu regulament, sau PUD.

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

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai dacă aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine functiunii acestora, nu depreciază aspectul și valoare arhitectural-urbanistica a zonei, nu alterează calitatile sitului și valorile de patrimoniu .

11.6.24. Procentul de ocupare a terenului : conform art. 15 și anexa nr.2 din RGU; se stabilește conf. PUZ cu Regulament aferent aprobat conf. legii.

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

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

Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minimale de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv 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).

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

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

Pe fiecare parcela din zona functionala **GC** este obligatorie amenajarea unor suprafete plantate de **minimum 20 %** din suprafata parcelei, cu rol decorativ, de agrementare de protectie, a zonelor invecinate, impotriva nocivitatilor (pe limitele interioare ale parcelei), sau spatii verzi cu profil specializat (in cimitire) ; se respecta distanta de protectie la cimitire de 50 m cf. normelor Ordinului Sanatatii nr. 536/1997.

11.6.27. Imprejurimi : conform art. 35 din RGU si art. 10.2. din RLU ; cf. art.11.4.27.

11.7. TE - ZONA PENTRU ECHIPAMENTE TEHNICO - EDILITARE**CAP. 1 GENERALITATI****11.7.1. 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.

11.7.2. 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 (in viitor) a satelor.**

11.7.3. Functiuni complementare admise :

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

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA**11.7.4. Utilizari permise**

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

11.7.5. Utilizari permise cu conditii

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

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



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

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

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** 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** (parceta in cauza, parcelele adiacente din zona respectiva sau, in anumite situatii, si parcelele invecinate apartinand altor zone functionale) pentru care urmeaza sa se elaboreze PUZ cu regulament sau PUD.

11.7.7. Interdictii permanente de construire :

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

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 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

11.7.9. 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.

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

11.7.15. Amplasarea in interiorul parcelei : conform **art. 24** din RGU.

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

- Respectarea distantelor minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice, cf. 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

11.7.16. 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.

11.7.17. 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 (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

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

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

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

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

11.7.21. Parcelarea : conform **art. 30** din RGU.

Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii si/sau unor constructii cu alte destinatii decat locuinta se recomanda intocmirea altor documentatii de urbanism (PUZ / PUD, aviz geotehnic), avand in vedere complexitatea functionala a acestor constructii. Parcelele noi 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.

11.7.22. Inaltimea constructiilor : conf. **art. 31** din RGU ; inaltimea maxima se stabileste prin PUZ cu Regulament aferent aprobat conform legii ; conductele pentru transport si distributie se amplaseaza conform **art.8.3.** din RLU.

11.7.24. 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.

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

11.7.25. Parcaje : conform **art. 33** si **anexa nr. 5** din RGU. **Anexa nr. 5** la RGU cuprinde normele minimale de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv in parte va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93.

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



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

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

Pe fiecare parcela din zona functionala **TE** este obligatorie amenajarea unor suprafete plantate de **min. 20 %** din suprafata parcelei, cu rol decorativ si de protectie a activitatilor proprii sau a zonelor invecinate, impotriva nocivitatilor, (pe limitele interioare ale parcelei).

11.7.27. Imprejurimi : conform art. 35 din RGU si art. 10.2. din RLU.

Imprejurimile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate, pentru protectie impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale. Aspectul imprejurimilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor (art. 11.7.23).

11.8. CCr - ZONA PENTRU CIRCULATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

CAP. 1 GENERALITATI

11.8.1. Tipurile de subzone functionale

11.8.1.1. Subzona pentru caile de comunicatie rutiera si constructii aferente **CCr** ;

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

11.8.2. **Funcțiuni dominante** ale fiecărei subzone sunt cele de la art.11.8.1.

11.8.3. **Funcțiuni complementare admise** in fiecare subzona sunt :

11.8.3.1. In subzona 11.8.1.1. nu sunt funcțiuni complementare admise ;

11.8.3.2. In subzona 11.8.1.2. funcțiunile complementare admise sunt : **IS** ; (comerț si prestări servicii) ; monumente de for public si mobilier urban;

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

11.8.4. **Utilizarile permise** sunt urmatoarele :

11.8.4.1. Subzona 11.8.1.1. - 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.

11.8.4.2. Subzona 11.8.1.2. - circulatie pietonala, comerț si prestări servicii, plantatii decorative si de protectie, lucrări de artă, mobilier urban.

11.8.5. **Utilizări permise cu condiții :**

11.8.5.1. In zonele expuse la riscuri naturale previzibile (terenuri afectate de alunecari previzibile, pe terenurile amenintate de eroziuni si/sau 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 sigurate 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.

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

11.8.5.4. In zona de protectie a echipamentelor tehnico-edilitare cf. Ordinului Ministerului Sanatatii hidrotehnice, conform prevederilor H.G. nr. 101/1997, in conditiile obtinerii avizelor conforme prevazute de legislatia in vigoare.



11.8.5.5. In zona de protectie a monumentelor istorice ;

11.8.6. Interdictii temporare de construire :

Pentru lucrarile de extindere a cailor de comunicatie existente sau pentru realizarea unor lucrari noi, ce necesita studii si cercetari suplimentare, este instituita interdictia temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament, aviz geotehnic) care sa stabileasca implicatiile urbanistice si reglementarile de interventie, modul de amplasare, conditiile specifice de organizare, impactul asupra mediului, pentru fiecare situatie in parte.

In zona strazilor principale si secundare din satele Rau Alb de Jos si Rau Alb de Sus, pana la eliminarea factorilor de risc datorati alunecarilor previzibile de pe versantii satelor; este obligatorie conditionarea la autorizare de obtinerea avizelor de la administratorul drumurilor de la Inspectoratul de Aparare Civila, de la Agentia de Mediu Dambovita, aviz geotehnic de la o firma sau un specialist atestat in domeniu, precum si de alti factori interesati in legatura cu aceste cai de comunicatie.

11.8.7. Interdictii permanente de construire :

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

11.8.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conform **art. 18** din RGU, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform Ordonantei Guvernului nr.43/1997 si in conformitate cu toata legislatia si actele normative emise de Ministerul de specialitate si indicate la **art. 6.1.**

11.8.14. 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.

11.8.15. Amplasarea in interiorul parcelei : conform **art. 24** din RGU.

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

- Respectarea distantelor minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice, conform actelor normative specifice ;
- Includerea in interiorul parcelei a tuturor spatiilor de protectie 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

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

Accesul autovehiculelor pe parcelele cu destinatia **CCr** (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 proprii zise, de specificul gabaritului vehiculelor, de modul de rezolvare a circulatiei interioare incintei, si de necesitatea functionala de a avea unul sau mai multe accese auto pe parcela. Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele vecine.

11.8.17. 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

11.8.18. Racordarea la retele tehnico-edilitare existente : conform **art. 27** din RGU. si **art. 8.1.** din RLU.

11.8.19. 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.

Realizarea in zona drumului judetean a oricaror lucrari se face cu respectarea legislatiei in vigoare privind amplasarea si autorizarea executarii constructiilor si numai cu acordul prealabil al administratorului drumului .

11.8.20. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare : cf. **art. 29** din RGU si **art.8.4.** din RLU.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

11.8.21. Parcelarea : conform **art. 30** din RGU.

Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii si/sau unor constructii cu alte destinatii decat locuinta se recomanda intocmirea altor documentatii de urbanism (PUZ / PUD, aviz geotehnic), avand in vedere complexitatea functionala a acestor constructii / instalatii si amenajari.

Crearea de parcele noi in zona **CCr** se face prin ocuparea teritoriului cu destinatia **CCr** din PUG, sau prin impartirea incintelor existente ca urmare, fie a schimbarii partiale sau totale a regimului de proprietate, fie a schimbarii modului de administrare. Parcelele noi create trebuie sa respecte in totalitate reglementarile pentru zona functionala **CCr**.

In cazul in care aplicarea reglementarilor specifice zonei functionale **CCr** 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.

11.8.22. Inaltimea constructiilor : conform **art. 31** din RGU si **art. 11.4.22**

11.8.23. Aspectul exterior al constructiilor : conform **art. 32** din RGU.

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

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

In zonele functionale **CCr** 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

11.8.25. Parcaje : conform **art. 33** si **anexa nr. 5** din RGU. **Anexa nr. 5** la RGU cuprinde normele minimale de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv in parte va fi dimensionat conform prevederilor **Normativului P 132-93**.

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

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

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

11.8.27. Imprejmulri : conform art. 35 din RGU si art. 10.2 di RLU

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate, pentru protectie impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale.

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

11.8.27.2. Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si protectie a proprietatii.

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor (art. 11.8.23).

CONFIRM CU
ORIGINALUL



12. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA



ZONA CENTRALA - sat RAU ALB DE JOS**UTR NR. 1**

ZONA CENTRALA A SATULUI RAU ALB DE JOS SITUATA LA INTERSECTIA DINTRE DJ 712 A CU DC 122 ;CUPRINDE AMBELE FRONTURI DE LA DJ 712 A, CU LIMITA POSTERIOARA DELIMITATA PANA LA LIMITA INTRAVILANULUI ; LA E - LIMITA POSTERIOARA A LOTURILOR DE LA DJ 712 A SI LA VEST - 100 m FATA DE ULITA CIOBANESTI ;

12.1.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE
ZC, IS, L, SP, TH, CCr;**12.1.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI**
IS si L**12.1.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI**

- Spatii verzi **SP** cu rol de sport, agrement, protectie, decorativ;
- Functiunea **CCr**- alei carosabile si pietonale, parcaje, amenajare intersectie ;
- Activitati **TE** pentru imbunatatirea asigurarii cu apa potabila si canalizare ;
- Activitati **GC** pentru imbunatatirea salubritatii zonei (puncte in incinte pentru precolectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere) ;
- Functiunea **TH** - amenajari torenti, scurgerea apelor pluviale, intretinerea corecta a santurilor, lucrari de aparare a malurilor paraului Rau Alb si a torentilor

12.1.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zona de protectie a DJ 712 A ;
- Zona de protectia a paraului Rau Alb si a torentilor sai ;
- Zona cu alunecari semistabilizate, situata in apropierea paraului Rau Alb ;
- Activitati noi de tip I, in urma PUZ / PUD aprobat ;

12.1.6. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- Parcele situate in zona de protectie a monumentului istoric izolat ;
- Parcele expuse la riscuri naturale previzibile (hasurate)
- Parcele adiacente strazii principale DJ 712 A, pe care se vor construi dotari ;
- In toate zonele in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii ;

12.1.15. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- Amplasarea constructiilor in zonele pentru care s-a instituit interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ si/sau PUD ,aviz geotehnic, conform conditiilor stabilite prin aceasta documentatie ;

12.1.16/17.ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

- Accesele carosabile principale vor fi insotite de trotuare si vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite cf. art.7.1.,7.2. RLU ;

12.1.18/19.RACORDAREA LA RETELE TEHNICO - EDILITARE
REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE

- Realizarea retelei de apa potabila;
- Realizarea retelei de canalizare menajera si functionare corecta ;
- Nu se vor autoriza activitati de tip **IS** fara rezolvarea completa a problemelor th - edilitare,



conf. **art.8.1. si 8.2.**

- In situatia asigurarii apei prin fantani publice, se respecta **art. 8.6. si 8.7.**

12.1.24. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- Conform PUZ cu Regulament aferent aprobat ;

12.1.25. PARCAJE

- Se vor organiza spatii de parcare in afara zonei strazii pentru toate institutiile si serviciile de interes general pe parcelele situate in acest UTR ;

12.1.26. SPATII VERZI

Se vor amenaja spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel :

- de protectie si cu rol estetic - plantatii de aliniament la DJ 712 A ;

- decorativ - in incintele cu functiuni de tip **IS** si pe parcelele care au ca functiune locuirea, fie in exclusivitate , fie preponderent ;

12.1.27. IMPREJMUIRI

- Se respecta documentatiile de urbanism PUZ si/sau PUD aprobate;



SAT RAU ALB DE JOS**UTR NR.2**

RESEDINTA DE COMUNA CU FUNCTIUNE ECONOMICA DOMINANTA : AGRICULTURA IN SISTEM INDIVIDUAL; RISCURI NATURALE PREVIZIBILE DATORATE EROZIUNII ALBIEI PARAULUI RAU ALB LA CONTACTUL ZONEI DE LOCUIT CU ALBIA SA MAJORA ; ACELEASI RISCURI SUNT GENERATE DE TORENTII SITUATI PE VERSANTUL DE SUD - EST SI NORD - EST; LOCALITATE PUTERNIC AFECTATA DE ALUNECARII SEMISTABILIZATE, IAR IN ZONA SA DE NORD - EST SI SUD - EST, IN MOMENTUL DE FATA ALUNECARI ACTIVE ; ESTE NECESARA INTOCMIREA DE URGENTA A UNUI STUDIU HIDROGEOLOGIC CARE SA PRECIZEZE MASURILE CE TREBUIESC LUATE PENTRU EVITAREA DISTRUGERII LOCUINTELOR ;

12.2.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE
L, IS, SP, TH, GC, TE, TAR, CCr;**12.2.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI**
L (locuire si functiuni complementare)**12.2.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI**

- Activitati de tip **IS** pentru deservirea locala si teritoriala ;
- Activitati de tip **I** nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate in functiunea de baza, sau amplasate izolat ;
- Activitati de tip **SP** cu rol de agrement, protectie , decorativ ;
- Terenuri agricole rezervate pentru spatii verzi in zone cu relief accidentat ;
- Functiunea **TAR** - terenuri rezervate pentru locuinte in caz de calamitati ;
- Activitati **TE** pentru imbunatatirea asigurarii cu apa potabila si canalizare ; rezervoare inmagazinare apa potabila pentru tot satul ; retea de gaze;
- Functiunea **TH** - lucrari hidrotehnice pentru aparare impotriva eroziunii si inundatiilor cauzate de paraul Rau Alb ; lucrari de stabilizare a terenurilor afectate de alunecari active ;
- Activitati **GC** - colectare deseuri menajere pentru locuinte si alte functiuni compatibile cu locuirea; punct pentru depozitarea controlata a deseurilor pentru deservirea satului ;
- Functiunea **CCr** : modernizare strada principala (DJ 712 A), modernizare strazi rurale sec ;
- Terenurile agricole in intravilan - funduri de parcele ce pot deveni accesibile numai prin reparcelari in cazul in care va exista solicitare de construire (parcelele cu adancimi mari) ;

12.2.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zona de protectie a monumentului istoric izolat ;
- Zona de protectie a drumului judetean DJ 712 A (strada principala) ;
- Zona de protectie a albiei majore a paraului Rau Alb si a torentilor ;
- Zona de protectie pe baza normelor sanitare la rezervoarele de inmagazinare;
- Zona de protectie a punctului local pentru depozitarea controlata a deseurilor menajere ;
- Terenurile agricole rezervate pentru locuire in caz de calamitate ;

12.2.6. INTERDICTII TEMPORARE (pana la obtinerea avizului geotehnic)

- Zona de locuit si functiuni complementare expusa la riscuri naturale previzibile;
- In toate zonele in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii ;



12.2.15. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- Amplasarea constructiilor situate pe parcelele adiacente strazii principale DJ 712 A, se face cf. regulilor generale ;
- In zonele in care autorizarea se face in urma obtinerii avizului geotehnic , se respecta regulile instituite prin documentatie ;

12.2.16/17. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

- Accesul carosabil principal va fi insotit de trotuare si vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite; **art. 7.1. si 7.2. RLU** ;

**12.2.18/19. RACORDAREA LA RETELE TEHNICO - EDILITARE
REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE**

- Realizarea retelei de apa potabila in sistem centralizat ;
- Realizarea retelei de canalizare menajera ;
- Nu se vor autoriza activitati noi de tip **I** fara rezolvarea completa a problemelor tehnico - edilitare, cf. **art. 8.1. si art.8.2.** ;
- In situatia alimentarii cu apa prin fantani rurale, se respecta conditiile stabilite la **art.8.6. si 8.7.** din RLU ;

12.2.26. SPATII VERZI

Se vor amenaja spatii plantate potrivit rolului acestora , astfel :

- de agrement in zonele TAR - rezerve de perspectiva ;
- de aliniament la strada principala , cf. **art.10.1.6.**
- de protectie pe malul paraului Rau Alb, ale torentilor si in incintele cu activitati **I , GC, TE;**
- decorativ - in incintele cu functiuni de tip **IS** si pe parcelele care au ca functiune locuirea , fie in exclusivitate , fie preponderent.

12.2.27. IMPREJMUIRI

- In zonele in care autorizatia de construire se elibereaza dupa elaborarea altei documentatii de urbanism (PUZ / PUD), aprobate, se respecta conditiile stabilite prin documentatie ;
- La autorizare directa (PAC) , se respecta regulile generale din RLU , **art. 10.2.** si cele impuse de catre Autoritatea Publica Locala ;



SAT RAU ALB DE SUS**UTR NR. 3**

SAT COMPONENT AL COMUNEI RAU ALB, DEZVOLTAT DE-ALUNGUL DRUMULUI COMUNAL DC 122 SI SITUAT PE MALUL DREPT AL PARAULUI RAU ALB; BENEFICIAZA SI ACTIVITATI INDUSTRIALE COMPATIBILE CU LOCUIREA (DISTILERIE); ZONA DE VEST A SATULUI ESTE AMENINTATA DE PROCESUL DE EROZIUNE AL PARAULUI RAU ALB; ZONA DE LOCUIT DEZVOLTATA IN PARTEA DE NORD - EST SI SUD - EST ESTE EXPUSA LA ALUNECARI DE TEREN ACTIVE, PREZENTAND RISCURI PREVIZIBILE, PRECUM SI ALUNECARI SEMISTABILIZATE DATORATE TORENTILOR PARAULUI RAU ALB;

12.3.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

L, IS, SP, I, TE, GC, CCr;

12.3.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

L (locuinte si functiuni complementare)

12.3.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- Activitati de tip **IS** pentru deservirea locala si la nivelul satului;
- Activitati de tip **I** nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate in functiunea de baza sau amplasate izolat;
- Activitati de tip **SP** cu rol de sport, agrement, protectie, decorativ
- Activitati **TE** pentru imbunatatirea asigurarii cu apa potabila a zonei rezervor, canalizare, energie electrica, retea de gaze (in viitor); telefonie;
- Activitati **GC** pentru pre colectarea deseurilor menajere, pe fiecare parcela in parte; punct local pentru depozitarea controlata a deseurilor menajere pentru deservirea satului;
- Activitati de tip **A** nepoluante, corect amplasate;
- Functiunea **CCr**: modernizare drum comunal Dc 122 si strazi rurale secundare, modernizare pod de lemn, scurgerea apelor pluviale;
- Terenurile agricole in intravilan - funduri de parcele ce pot deveni accesibile numai prin reparcelari in cazul in care va exista solicitare de construire;

12.3.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zone de protectie pe baza normelor sanitare la rezervorul de apa potabila;
- Zona de protectie sanitara la cimitir evanghelic (50 m);
- Zona de protectie a deponiei de deseuri menajere (1000 m);
- Zona de protectie a drumului comunal DC 122;
- Parcelele adiacente paraului Rau Alb si altor torenti, pana la eliminarea pericolelor de eroziune si eliminarea riscului;
- Parcelele situate in zonele expuse la alunecari de teren active si semistabilizate cu aviz geotehnic pana la elaborarea studiilor de specialitate;

12.3.6. INTERDICTII TEMPORARE (pana la obtinerea avizului geotehnic)

- Zona pentru care s-a intituit interdictie temporara de construire, din cauza alunecarilor de teren active previzibile;
- Zona pentru care s-a intituit interdictie temporara de construire, din cauza alunecarilor de teren semistabilizate previzibile;;
- In toate zonele in care exista utilizari permise cu conditii, pentru care Administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii.

12.3.15. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- In zonele in care autorizarea se face in urma obtinerii avizului geotehnic , se respecta regulile instituite prin documentatie ;

12.3.16/17. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

- Accesele carosabile principale vor fi insotite de trotuare si vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite cf. **art.7.1. si 7.2.**

**12.3.18/19. RACORDAREA LA RETELE TEHNICO - EDILITARE
REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE**

- Realizarea retelei de apa potabila in sistem centralizat ;
- Realizarea retelei de canalizare menajera ;
- Realizarea retelei de gaz metan(in viitor) in toata zona cuprinsa in intravilan ;
- Nu se vor autoriza activitati noi de tip I fara rezolvarea completa a problemelor tehnico - edilitare ;
- In situatia autorizarii fantanilor rurale , se respecta regulile de la **art.8.6. si 8.7.** si de la zonele functionale ;

12.3.26. SPATII VERZI

Se vor amenaja spatii plantate potrivit rolului acestora , astfel :

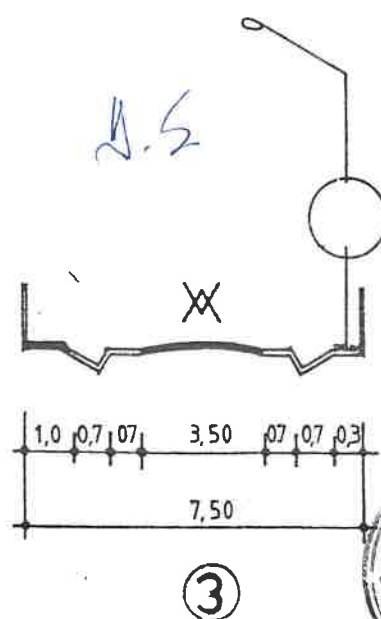
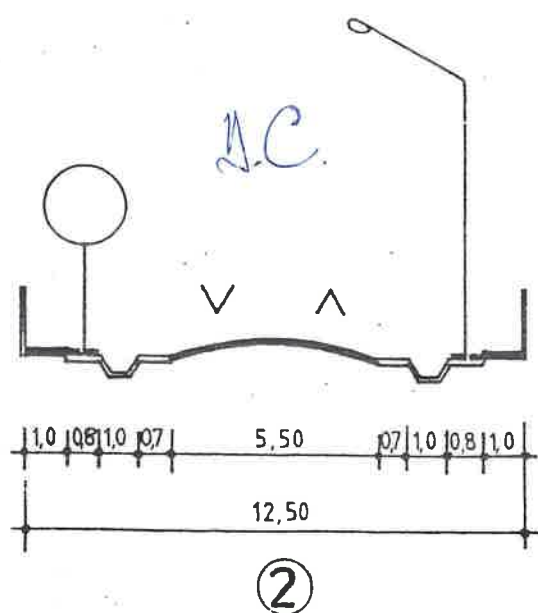
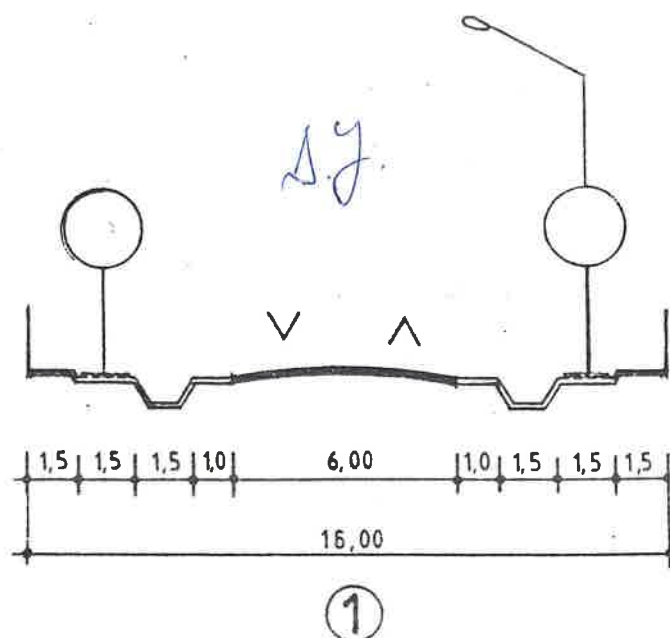
- de aliniament si protectie la strada principala DC 122 ;
- de protectie pe malul paraului Rau Alb si torentii acestuia ;
- cu rol de protectie si decorativ pe parcelele cu activitati I , **GC,TE.**
- decorativ - in incintele cu functiuni de tip **IS** si pe parcelele care au ca functiune locuirea (gradini de fatada), fie in exclusivitate , fie preponderent .

12.3.27. IMPREJMUIRI

- In zonele in care autorizatia de construire se elibereaza dupa elaborarea altei documentatii de urbanism (PUZ / PUD) , aprobate, se respecta conditiile impuse prin documentatie ;
- La autorizare directa, se respecta regulile generale din RLU, **art. 10.2.** si cele impuse de catre Autoritatea Publica Locala ;



PROFILE TRANSVERSALE STRAZI



CONFORM CU ORIGINALUL