

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC GENERAL – COMUNA TATARANI, JUDETUL DAMBOVITA

REACTUALIZARE 2014

Denumirea lucrării:

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - COMUNA TATARANI (JUDETUL DAMBOVITA)

Beneficiar: CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TATARANI

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare regulamentului de urbanism aferent PUG

II. REGULI DE BAZA PRIVIND OCUPAREA TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

III. ZONIFICARE FUNCIONALA

11. Zone si subzone functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

1. UTR 1/2/3/4 – ZONA CENTRALA A SATELOR TATARANI, CAPRIORU, PRIBOIU SI GHEBOIENI

- 1.1 Zona **LI** – zona de locuinte si functiuni complementare
- 1.2 Zona **IS** – zona pentru institutii si servicii de interes general
- 1.3 Zona **C** – zona cailor de comunicatie

2. UTR 5/6/7/8 – ZONA REZIDENTIALA SATELOR TATARANI, CAPRIORU, PRIBOIU SI GHEBOIENI

- 1.1 Zona **LI** – zona de locuinte si functiuni complementare
- 1.2 Zona **IS** – zona pentru institutii si servicii de interes general
- 1.3 Zona **I/A** – zona pentru unitati industriale si depozitare / zona unitatilor agricole
- 1.4 Zona **SP** – zona pentru spatii verzi amenajate, perdele de protectie, sport si agrement
- 1.5 Zona **GC** – zona de gospodarie comunala
- 1.6 Zona **TE** – zona pentru echipare tehnico edilitara
- 1.7 Zona **C** – zona cailor de comunicatie

3. UTR 9 – ZONA DE LOCUINTE PENTRU TINERI SAT GHEBOENI

Conditionare intocmire Plan Urbanistic Zonal.

4. UTR 10 – ZONA INDUSTRIALA SAT TATARANI

Conditionare intocmire Plan Urbanistic Zonal.

5. UTR 11/12 – ZONA DE PROTECTIE A OBIECTIVELOR CU VALOARE DE PATRIMONIU – ZONA PROTEJATA (ZONA CU ARHITECTURA TRADITIONALA).

Prevederi la nivelul tuturor zonelor functionale.

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT REACTUALIZARII PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI TATARANI

1.1 Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent reactualizării Planului Urbanistic General este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul intravilan al localităților componente studiate, aparținând comunei TATARANI.

1.2 Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG, **constituie act de autoritate al administrației publice locale**, instituit ca urmare a avizării conform legii și a aprobării sale de către CLCT (Consiliul Local al comunei TATARANI).

1.3 Dacă prin prevederile unor documentatii de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru parti sau funcțiuni importante ale satelor componente ale comunei TATARANI, se schimbă concepția care a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat și implicit a RLU aferent , este necesară actualizarea PUG.

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

Orice PUZ sau PUD care **modifică** prevederile stabilite prin **prezentul regulament** va conține și piesele desenate modificatoare ale UTR, cât și un capitol distinct în regulamentul aferent, piesa scrisă conținând toate reglementările noi care le modifică pe cele inițiale.

Nu se vor face interventii cu caracter modificador pe piesele desenate și în piesa scrisă din documentația elaborată inițial.

Hotărârea de aprobare a PUZ sau PUD a Consiliului Local al comunei TATARANI va descrie în mod explicit modificările aduse documentatiei de urbanism (PUG) aprobate inițial.

2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

2.1 La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism pentru satele comunei Tatarani stau:

2.1.1 Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (actualizată, completată și republicată) ;

2.1.2 Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare (Legea 289/2006, Ordonanța de urgență a Guvernului României nr. 18/2007 și Ordonanța de urgență a Guvernului României nr. 27/2008 aprobată prin Legea 168/2008);

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

2.1.4 H.G. nr. 789 / 1997 privind modificarea și completarea RGU ;

2.1.5 Toată legislația menționată la " Baza legală " din cap.2 al " Ghidului cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 (completată cu toate actele normative de reglementare apărute ulterior în legislația complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului) ;

2.1.6 GHIDUL privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic General (COMUNE - Volumul 2 - Regulament local de urbanism) aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 13/N/10.03.1999 ;

2.1.7 Regulamentul Local de Urbanism preia soluțiile urbanistice de bază din PUG aprobat și operează anumite modificări și completări în concordanță cu cerințele actelor normative și legislative apărute ulterior elaborării documentației inițiale.

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

3.1 **R.L.U.** aferent PUG aprobat, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan (trupurile de bază al satelor comunei TATARANI), cât și în trupurile cuprinse în intravilan, dar izolate, situate pe teritoriul administrativ al comunei.

Potrivit TEMEII DE PROIECTARE privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism aferente refacerii P.U.G. - urilor aprobate, prezenta documentație nu cuprinde :

CAP. V - " Prevederi privind modul de ocupare a terenurilor din extravilan ", capitol cuprins în Ordinul MLPAT Nr. 13/N/10.03.1999.

Teritoriul intravilan al comunei TATARANI studiat în cadrul reactualizării PUG este compus din :

- trupul de bază al satului Tatarani;
- trupul de bază al satului Caprioru;
- trupul de bază al satului Priboiu;

- trupul de baza al satului Gheboieni;

3.2 Teritoriul intravilan al satelor comunei TATARANI, aprobat conform legii si figurat in plansele de « Reglementari Urbanistice – Zonificare » si documentatiei RLU aferent refacerii PUG pentru comuna TATARANI va fi marcat pe teren prin borne potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996, prin grija administratiei publice locale.

3.3 Zonificarea functionala a satelor comunei TATARANI studiate în cadrul refacerii PUG s-a stabilit în funcție de categoriile de activități pe care le cuprind localitățile, de tradiție si de nevoile sale de dezvoltare.

Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conforare a constructiilor , ce se vor respecta pe fiecare zona functionala.

3.4 Teritoriul intravilan al satelor TATARANI, CAPRIORU, PRIBOIU SI GHEBOIENI si s-a impartit in 12 unitati teritoriale de referinta tinand seama de :

- Limite fizice existente in teren (limite de proprietate, strazi importante, elemente naturale importante, astfel incat sa se descifreze cu usurinta zonele pentru care se elaboreaza regulamentul de urbansim ;
- Functiunea predominanta a zonei ;
- 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, delimitata, de regula de elemente naturale, avand o functiune predominanta, caracteristici morfologice unitare si ridica probleme specifice de gestiune urbana.

Desi unele UTR – uri au suprafete relativ mari, exista suficiente elemente naturale si antropice sau create de om in decursul timpului care sa permita delimitarea si implicit studiul de detaliu pe suprafete mai mici, in cadrul Planurilor Urbanistice Zonale sau a Planurilor Urbanistice de Detaliu.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND OCUPAREA TERENURILOR

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 din domeniul urbanismului si amenajării teritoriului si din domenii conexe, 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 aparea ulterior elaborarii documentatiei ; destinatia acestor terenuri este prezentata in plansa "PLAN PROPUNERI 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, a prevederilor planurilor amenajamentelor silvice si altor reglementari legale ce vor apare ulterior ;

4.4 Autorizarea executarii constructiilor de orice fel în albia minoră, majoră si în zona de protectie a raurilor, se realizează în condițiile respectării prevederilor **art. 7.** din RGU si a altor prevederi legale specifice domeniului, existente (Legea apelor nr.107/ 1997, Ordinul Ministerului Pădurilor, Apelor si Mediului nr. 277 / 1997 și care pot apărea ulterior elaborării documentației de refacere a Planului Urbanistic General);

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

a. **Zone de protectie a monumentelor istorice** izolate (monumente de arhitectura, monumente de arta plastica, rezervații arheologice) stabilită la 200 m conform prevederilor Legii 422/2001, a listei monumentelor istorice (LMI) aprobată prin Ordinul nr.2314/8 iulie 2004 al Ministrului Culturii și Cultelor și publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, an 172 (XVI), Nr. 646 bis din 16 iulie 2004. a Ordinului comun al Ministerului Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului si Ministerului Culturii nr. 589/D din 09.01.1992, incluse și pe Lista monumentelor istorice aprobata de catre CNMASI în decembrie 1991; (vezi ANEXA 1 la RLU)

b. **Autorizarea lucrarilor in zona de protectie a monumentelor, delimitata in pasa de reglementari urbanistice a fiacarui sat se va face tinand cont de restrictiile impuse de studiul istoric atasat prezentei documentatii**

4.5.1 Autorizarea oricarui tip de interventie la o constructie declarată monument istoric si înscrisă pe lista monumentelor istorice aprobată (ANEXA 1 la RLU), de la art.4.5.a se face dupa obtinerea avizului CNMI si a Directiei Monumentelor Istorice din Ministerul Culturii, pe baza referatelor întocmite de Inspectoratul Județean pentru Cultură Dâmbovită și a documentațiilor de descărcare de sarcină istorică și/sau arheologică, în situația în care se identifică situri arheologice cu ocazia executării lucrărilor.

4.5.2 Autorizarea oricărei construcții si amenajări în imediata vecinătate a unui monument istoric (încinta monumentului delimitată topografic) înscris pe lista monumentelor aprobată , se face în condițiile de la punctul 4.5.1.

4.5.3 Autorizarea oricărei construcții si amenajări în zona de protecție a monumentului (rază de 200 m măsurată în plan, de la limita parcelei delimitată topografic a monumentului), până la elaborarea si aprobarea studiilor specifice (PUZ cu regulament aferent avizat și aprobat) se va face cu avizul Directiei Monumentelor Istorice prin intermediul Inspectoratului Județean pentru Cultură si Oficiului Județean pentru Patrimoniul Cultural National Dâmbovită (O.J.P.C.N.).

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

5.1 **Autorizarea executării construcțiilor si amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale previzibile** se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 10 din RGU, zonele expuse la riscuri naturale fiind evidențiate în planșele de reglementări urbanistice.

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

5.1.1 Zona de locuit si funcțiunile complementare, din satele adiacente sau traversate de pâraurile si torenții ce brazdează întreg teritoriul, unde procesul de eroziune este accentuat , este un risc evident pentru zonele de locuit de pe ambele maluri, în special pentru anexele gospodărești si cele ale exploatarelor agricole din zona de locuit ;

5.1.2 Zona locuințelor si funcțiunilor complementare situate aproape de drumurile județene pe care se efectuează transporturi de lemne sau agregate cu mijloace auto de mare tonaj ;

5.2 În acest context la inițierea elaborarea unui studiu hidrogeotehnic pentru identificarea, cu maximă rigurozitate, a zonelor improprii pentru realizarea construcțiilor, a zonelor bune de construit cu amenajări și a soluțiilor tehnice recomandate în toate

zonele de locuit în care locuințele, dotările și căile de comunicație sunt supuse riscurilor naturale.

Până la elaborarea documentațiilor specifice, la autorizarea construcțiilor se vor avea în vedere măsurile precizate prin prezentul regulament local de urbanism la emiterea autorizațiilor de construire: avize hidrogeotehnice, avize de la Agenția de Mediu, avize de la Inspectoratul Județean pentru Situații de Urgență;

Utilizari permise :

În zonele expuse la riscuri naturale sunt permise construcții și amenajări de orice fel, ce au drept scop **limitarea riscurilor naturale** (lucrări hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, pentru scurgerea apelor pluviale, lucrări de consolidare a terenurilor cu tendințe de alunecare, sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase, lucrări de combatere a eroziunii de adâncime, lucrări de regularizare a cursurilor paraurilor și torentilor, aparări și consolidări de maluri, etc.)

Utilizari permise cu conditii :

Orice fel de construcții și amenajări cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor, pe terenuri macroporice, cu pânza freatică agresivă, neprecizate la **art.10** din RGU.

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 (exploatarea corectă a scurgerii apelor pluviale, consolidări ale terenului, lucrări pentru combaterea eroziunii malurilor paraurilor și torentilor adiacente), pentru combaterea tasărilor inegale provocate de trepidatii la trecerea vehiculelor grele), aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului, Inspectoratul Județean pentru Situații de Urgență, administratorii drumurilor și alte organisme interesate, după caz.

Utilizari interzise :

Construcții și amenajări în zonele expuse la riscuri naturale menționate la alin 2. **art 10** din RGU, precum și în alte zone în care nu sunt posibile, sau nu sunt admise de către autoritățile competente în protecția mediului, lucrările de eliminare a factorilor de risc pentru construcții.

5.3 Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile situate în zone expuse **la riscuri tehnologice (antropice)**, precum și a celor situate în **zone de servitute** pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică (linia

electrica de inalta tensiune care traverseaza zona de locuit a satelor), gaze naturale (în viitor), apă, canalizare, a căilor de comunicație rutieră și a altor lucrări de infrastructură, se realizează în condițiile respectării prevederilor **art. 11** din RGU.

Utilizari permise :

În zonele expuse la riscuri tehnologice și în zonele de servitute a echipamentelor tehnico-edilitare, evidenciate în planșele de Reglementari Urbanistice-Zonificare” din PUG sunt permise orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora (lucrări de consolidare, lucrări de marcă și reperare, accese pentru intervenție rapidă în caz de incendii sau explozii, etc.).

Utilizari permise cu condiții :

Toate tipurile de construcții cu condiția respectării servitutilor de utilitate publică existente sau propuse, pentru rețele tehnico-edilitare, cai de comunicație, explorare și exploatare resurse, apărarea țării, ordinii publice și a siguranței naționale, precum și a exigentelor Legii nr.10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

Se vor respecta următoarele distanțele minime de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică (pentru evitarea riscurilor antropice):

a. LINII ELECTRICE AERIENE - DISTANTE MINIME PE VERTICALĂ (m)

TENSIUNEA MAXIMALĂ A LINIEI (KV)	1 - 20 KV	25 - 110 KV	220 KV	400 KV
Zona de locuit și industrie	7	7	8	8
Cai ferate neelectrificate	7.5	7.5	8,5	9,5
Drumuri naționale	7	7	8	9
Rauri, lacuri, canale	6	6	7	8
Clădiri locuite :				
- față de orice parte a ei		4	5	7
- față de antene		3	4	5
Clădiri nelocuite		3	4	6

b. LINII ELECTRICE AERIENE - DISTANTE MINIME PE ORIZONTALA (m)

TENSIUNEA MAXIMALA A LINIEI (KV)	1 - 20 KV	25 - 110 KV	220 KV	400 KV
Cladiri locuite	3	4	75	75
Cladiri nelocuite	3	3	75	75
Taluzuri, canale, lacuri, parauri	inaltimea celui mai inalt stalp			
Alte linii paralele in culoare inguste	2,5	4 - 5	10	15
Poduri in interiorul localitatilor	3	4	5	6
Traversare drum. judetean DJ *	7	7	10	10
Traversarea drum. com. DC *	5	5	7	7
Telecomunicatii in cablu (zone locuite)	25	50	5	-

* - pana la talpa bombamentului sau marginea exterioara a santului

d. Unitățile agricole, generatoare de posibile accidente, poluare si disconfort pentru sănătatea publică, distanțe stabilite prin norme specifice, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației.

Utilizări interzise :

Toate tipurile de constructii amplasate in zonele de protectie stabilite prin alte norme, decat cele sanitare, in zonele cu servituti instituite pentru lucrarile cu caracter de utilitate publică generatoare de riscuri tehnologice (vecinătatea de depozite de combustibil si materiale explozive, linii electrice etc.)

5.4 Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel, inclusiv a lucrarilor de utilitate publica pe terenurile pe care este instituita servitute de utilitate publică, se face în condițiile 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 administrativ teritoriale (cf. ANEXA la Legea nr.213/1998) sau pe terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice, cu schimbarea functiunii, a

servituților si afectarea valorii terenurilor si necesită exproprieri sau instituirea unor servituti de utilitate publică.

5.4.1 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 :

- Platforme sau locuri pentru depozitarea gunoierului de grajd, in functie de marimea unitatilor zootehnice deservite : distanta minima de protectie : 500 m ;
- Statie de epurare a apelor uzate menajere:distanta minima de protectie:300 m
- Cimitire :distanta minima de protectie pana la zona de locuit : minimum 50 m ;
- Autobaza aferenta serviciilor de salubritate : 200 m ;
- Târg de vite : 50 m ;
- Deseurile zootehnice, rezultate din amenajari în gospodării particulare (art.16 din O.MS. 536/1997), care nu se asimileaza cu fermele zootehnice, se colecteaza si se neutralizează prin compostare în instalatii care nu polueaza mediul si nu produc disconfort, amplasate la cel putin 10 m de ferestrele locuintelor ;

Aceste distante pot fi modificate pe baza Studiilor de Impact si Autorizatiei de Mediu (programele de conformare, conform Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediului si Ordinului Ministerului Apelor, Padurilor si Mediului nr. 125/1996).

Utilizari permise :

Toate categoriile de lucrari de utilitate publica cuprinse in prevederile PUG-ul initial in valabilitate și a Regulamentului local aferent PUG.

Utilizari permise cu conditii :

Constructiile cu durata limitata de existenta (provizorii).

Utilizari interzise :

Orice constructii si amenajari de utilitate publică, altele decât cele pentru care au fost rezervate terenuri.

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

În conformitate cu competentele legale, autoritățile administrației publice locale sunt obligate să asigure corelarea dezvoltării localităților (cu precădere a zonelor cuprinse în intravilan) cu programele de dezvoltare a echipării edilitare, conditionate de posibilitățile financiare de executare a acestora.

Extinderea rețelelor edilitare existente sau a capacității acestora, care nu poate fi finanțată din bugetele locale, se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială a acestor lucrări de către investitorii interesați.

În cazul unor investiții ce pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitară, pe care autoritățile publice locale sau investitorul nu le pot acoperi din bugetele lor, iar lucrările nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau din alte surse atrase (resurse financiare bancare sau fonduri de dezvoltare europene), **autorizarea executării construcției nu se va face decât după asigurarea finanțării, în condițiile avizelor obținute anterior.**

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1 Reguli de amplasare pentru drumurile publice

6.1.1 Lucrările autorizate în zona drumurilor se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare, coform **Ordinelor nr.45/1998 și nr.50/1998** ale Ministerului Transporturilor și **Ordonanța nr. 43/1997** privind regimul juridic al drumurilor.

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

6.1.3 **Zona strazilor** din localitățile rurale cuprinde **ampriza** drumului și **zonele de siguranță** ale drumului, în conformitate cu prevederile "Ordonanței nr. 43/1998, privind regimul juridic al drumurilor", astfel :

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

b. Zonele de siguranță sunt suprafețele de teren situate de o parte și cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, plantare rutieră 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 ș.a.

6.1.4 La proiectarea, executia si interventiile asupra strazilor din localitatile comunei TATARANI, 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 dizabilitati si ale celor de vârsta a treia.

6.1.5 Amenajarea intersectiilor la acelasi nivel intre doua sau mai multe strazi in localitatile comunei TATARANI se va face cu asigurarea priorității pentru circulatia care se desfasoara pe strada de categorie superioara, cf. **art. 3.17** din Ordinul nr.50/1998 al Ministerului Transporturilor.

a. Asigurarea terenurilor pentru amenajarea corectă a urmatoarelor intersectii, apreciate ca priorități de interventie în modernizarea strazilor :

b. Pentru realizarea corectă a intersectiilor rutiere, se interzice temporar autorizarea de constructii si amenajari în zonele invecinate pe o **distanța de cel puțin 50,0 m**, până la elaborarea si aprobarea PUZ sau PUD; este obligatorie obtinerea avizelor de la administratorii drumurilor publice si de la Politia Rutiera Dimbovită, conform **art. 18 din RGU**.

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

6.1.7 Profilul transversal al străzilor 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 MT, în situatia în care autorizarea construirii se face direct ; în situatiile zonelor pentru care s-au instituit interdictii temporare de construire pana la aprobarea PUZ cu regulament aferent, profilele transversale ale strazilor noi si propuse spre modernizare se stabilesc prin acea documentatie de urbanism

6.2 Retrageri minime obligatorii fata de strazile principale

6.2.1 Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor principale

Față de aliniament (definit ca linie de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat), construcțiile pot fi amplasate sau **aliniate** (alinieră construcțiilor fiind definită linia convențională care urmărește fronturile construite):

a. Pe aliniament, în cazul când frontul construit existent se confundă cu linia de demarcație a proprietăților către stradă;

b. Retras de la aliniament, în următoarele cazuri:

- înscrierea în regimul de aliniere existent;
- lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei), conform PUZ aprobat;
- obținerea unor distanțe de protecție în cazul drumurilor naționale și județene (retragere de la aliniament cu cel puțin 3,00 m pentru realizarea grădinilor de fatadă);
- facilitarea creării unor piețe sau degajamente în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă; amenajările și amplasarea construcțiilor de interes public se fac în urma PUZ cu Regulament aferent, aprobat conform legii; se recomandă o retragere minimă de 5,0 m de la aliniament pentru instituțiile și serviciile publice aglomerate amplasate la DN și DJ.

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 construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare și amplasare a acestora.

b. Se va urmări asigurarea acceselor carosabile directe între parcelă și drumul public sau cu un minimum de servituti de trecere în condițiile specifice de amplasament, cu respectarea relațiilor și a gabaritelor funcționale.

c. Construcțiile care nu beneficiază de accese directe, conform **alin.(2) al art.25** din H.G.525/1996, vor fi astfel conformate încât să respecte condițiile din **avizul unității teritoriale de pompieri**.

d. Prin **autorizația specială de construire**, precizată la **alin. (4) al art. 25** din H.G. 525/1996, se înțelege actul emis de **administratia drumului public**, prin care se recunoaște îndeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public (indiferent de categoria acestuia) să poată fi autorizat, executat și utilizat ca atare.

7.1.1 Stabilirea condițiilor, tipurilor și a numărului de accese carosabile pentru fiecare categorie de construcții (administrative, financiar-bancare, comerciale, învățământ, sănătate, culte, locuințe, unități economice, etc.) **prezentate în ANEXA 4 la**

Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 / 1996 , se face in raport cu:

- **destinatia, structura functionala si capacitatea constructiei** , corespunzator conditiilor de amplasament ;
- **accesele dimensionate ca număr si capacitate în functie de caracteristicile constructiei** proiectate si ale altor clădiri existente deservite în totalitate sau partial, precum si de componenta si caracterul traficului de pe drumurile publice ;
- **accesele directe la rețeaua majora de circulatie din localitate sau din teritoriu** : strada de categoria III, IV si V cu circulatie continuă si / sau discontinuă
- **conditiile de fluentă, securitate, confort și buna desfășurare a circulatiei** pentru toți participanții la trafic (trafic usor, greu, tehnologic, pietonal,biciclisti, etc.) ;

7.1.2 Pentru accesele carosabile directe din drumurile nationale si județene (în zona centrală) la eventuale dotări administrative si/sau financiar-bancare ce ar putea să apară, se vor prevedea accese cu amenajări speciale (lărgiri locale, benzi de intrare/iesire).

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

7.1.3 Asigurarea accesului autospecialelor de interventie pentru intervenții și stingerea incendiilor (**alin.1), art. 25**, HG 525 / 1996, este obligatoriu la curtile interioare, închise pe toate laturile de clădiri , dacă au aria mai mare de 600 mp si diferența de nivel față 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 lățime** si **4,20 m înălțime**. Pentru curtile interioare închise mentionate, la diferente de nivel mai mari neracordate (funcțional), se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție prin treceri pietonale de **minimum 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime**.

Nu este obligatorie asigurarea unor accese carosabile amenajate din drumurile publice (**alin 2), art. 25** din RGU, atunci când conditiile locale nu permit sau nu justifica realizarea acestora (ex : anexe gospodaresti), la constructii incadrate la categoria "D" de importanta redusa.

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 deținătorilor de rețele (apă-canal, telefonie, electrică, telecomunicații etc.) stabiliți prin lege.

Utilizări permise

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute), respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

Utilizari admise cu conditii

Construcțiile 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 accesese 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

Accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituti de utilitate publică :

- 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 TATARANI ;

- **Utilizari interzise**

Se interzice autorizarea constructiilor pentru care nu sunt prevazute accesese 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 conditionată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente în următoarele 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. Când 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 aparținând altei categorii decât locuințele individuale** se obligă, pe baza de contract, după obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa prelungeasca reseaua existenta, sa mareasca capacitatea retelelor publice existente sau sa construiasca noi retele, autorizatia de construire este acordata in conditiile in care sunt respectate prevederile celorlalte articole ale R.G.U. (HG 525).

8.1.5. Când 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 TATARANI ;

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 Tatarani.

Lucrarile edilitare astfel realizate apartin domeniului public al unitatii administrativ teritoriale 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.** Aceasta se va face in conformitate cu Normele tehnice cuprinse in Ordinul nr. 47/1998 al M.T. si a Hotararilor Consiliului Judetean sau Consiliul Local TATARANI, dupa caz, functie de regimul proprietatii, 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, etc;

Conditile 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°.

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

a.4. Este interzisa montarea conductelor de distributie :

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

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

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

- cu cel puțin **3 luni înainte** de inceperea lucrarilor la drum pentru constructii provizorii;

8.3.2. Conditii de amplasare a stâlpilor pentru instalatii in zona străzilor

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 stâlpilor 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.

Prevederile **alin 3 , art. 29 din RGU** privind proprietatea publica asupra retelelor edilitare, indiferent de modul de finantare, vor face obiectul unor clauze contractuale.

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 locală stabileste că nu se justifică utilizarea publică menționată

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" ;
- Conducte de aductiune: **zona de protectie 30m** fata de orice sursa 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 ;
- Statie meteorologica (daca este cazul), raza de protectie **30 m** cf. HG nr 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. Fântâni publice si individuale folosite la aprovizionarea cu apă de băut

La emiterea autorizatiilor de construire pentru locuinte si obiective social - culturale se vor respecta urmatoarele reguli in situatia in care apa potabila se asigura prin fantani individuale si / sau publice:

a. Fântâna trebuie amplasata si construita, astfel incat sa fie protejata de orice sursa de poluare si sa asigure accesibilitatea.In situatia in care constructia fântânii nu asigură protecția apei, iar adâncimea acviferului folosit este **mai mică de 10 m**,

amplasarea fântânii trebuie sa se faca la **cel putin 10 m** de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, depozit de gunoi sau deseuri de animale, cotețe etc.

b. Adâncimea stratului de apa folosit nu trebuie sa fie mai mic de 4 m.

c. Peretii fântânii vor fi construiti din material rezistent si impermeabil: ciment, caramida, piatra, tuburi din beton si vor fi prevazuti cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o **înălțime de 70-100 cm** deasupra solului si 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente, impermeabile, iar articularea cu peretii fântânii va fi etanșă pe perimetru.

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

e. In jurul fântânii va exista un **perimetru de protectie**, în pantă, cimentat sau pavat.

f. Proiectarea, constructia si amenajarea fântânilor publice sau individuale trebuie efectuate in concordanță 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 micsora, in urma Studiilor de Impact si Autorizatiilor de Mediu care contin programe de conformare conform Legii mediului si Ordinului nr. 125/1996 al Ministerului Mediului și Gospodăririi Apelor;

- **Colectarea si indepartarea reziduurilor lichide**

a. Indepartarea apelor uzate menajere si industriale se face numai prin retea de canalizare a apelor uzate (executata cf. SR -EN); 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 puțin 10 m fata de cea mai apropiata locuință ; 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 vizând orice forma de împărțire a unei parcele situate in intravilan (deci destinata construirii), nu vor putea fi inregistrate si legalizate conform legii (la cadastru, administratia financiara, notar public) decât însoțite de Certificatul de Urbanism emis de autoritatea publică locală competentă.

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, vor primi autorizare de construire dupa elaborarea PUZ aprobat conform legii.

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 suprafata de **min. 200 mp** si front la strada de **min 12m** în cazul realizarii 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 intocmirea unor documentatii de urbanism ulterior PUG (PUZ cu Regulament aferent si/sau PUD) avand in vedere complexitatea functionala a acestor constructii , in temeiul **alin. (2) si (3) art. 30** din RGU .

9.5. Atât pentru parcelările destinate locuirii, cât și 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 DTAC).

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

9.8. Pentru suprafetele parcelate prin acte notariale sau hotarari judecatoresti neincluse in planuri urbanistice de baza (PUG si PUZ) aprobate, pot fi acordate autorizatii de construire cu conditia intocmirii documentatiilor de urbanism specifice.

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

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

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau a creerii de spatii verzi, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, cf. **art. 34** din RGU si Anexei nr. 6 la RGU.

10.1.1. In **vecinatatea monumentelor istorice**, in **zonele de protectie** ale acestora si in **zonele protejate istoric**, 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 monumentul sub aspectul stabilitatii.

10.1.2. La **constructiile administrative si financiar - bancare** conformarea si dimensionarea spatiilor verzi, a plantatiilor si a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice ulterioare PUG (PUZ si /sau PUD)

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-a lungul strazii intre arborii aceluiasi rand vor fi in functie de clasa tehnica a drumului si de forma de baza a coroanelor arborilor, astfel :

- pentru drumurile nationale si judetene, distanta minima de plantare pentru specii cu coroana piramidala este de 15 m, iar pentru coroana sferica, ovala sau tubulara - de 20 m ;

- pentru drumurile comunale - categoria IV, distantele minime de plantare sunt identice cu cele de la drumuri judetene ;

- pentru drumurile locale - categoria V (care au rol de străzi 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 tubulara - de 15 m ;

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

c. Latimea fâșiilor verzi situate in profilul strazii, in functie de felul plantației, vor fi :

- pentru plantatii de pomi într-un șir : minimum 1,00 m ;

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

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

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

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

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

g. Plantațiile de pe zonele verzi nu vor deranja iluminatul strazii, vizibilitatea în curba 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 plantațiilor în zona rețelelor electrice se face prin tăierea coroanelor arborilor, păstrându-se forma de bază a acestora.

10.2. Reguli cu privire la împrejmuiri

10.2.1. Împrejmuirile la aliniament interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile de amplasare și conformare a lor putând fi stabilite prin **regulamente ale administrației publice locale**. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de **interes public** datorită calității de participare la crearea peisajului rural, alături de construcțiile pe care le protejează, sau a caror parcelă o delimitează.

10.2.2. Împrejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății; modalitatea de realizare a împrejmuirilor în vederea protecției proprietății private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

Acestea se referă la zidurile despartitoare dintre construcțiile cuplate sau insiruite, precum și la condițiile în care se realizează împrejmuirea grădinilor.

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

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

10.2.5. Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare ale clădirii vor fi de preferință opace și rezistente, înălțimea minimă necesară pentru protecția vizuală și fizică a proprietății fiind de **2,0 m.**

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

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

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

11. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

11.a. Zona functionala este o categorie urbanistica si reprezinta un teritoriu pe care se desfasoara activitatile umane ce se pot inscrie intr-o functiune rurala principala si alte functiuni rurale secundare ; zonele functionale stabilite conform pct. 6.3. din Ordinul MLPAT nr. 80/N/18 XI.1996 sunt puse in evidenta in plansa "Reglementari Urbanistice - Zonificare ", care insoteste prezentul Regulament Local de Urbanism al satelor componente ale comunei TATARANI.

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

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

Intocmit
m. urb. Alexandru DOBRA