

REGULAMENT GENERAL DE URBANISM ORAȘ TITU

C O N Ț I N U T

- I. DISPOZIȚII GENERALE
- II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚILOR
- III. ZONIFICAREA TERITORIULUI
- III. PREVEDERILE R.L.U. LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE
 - 1. ZONA CENTRALĂ
 - 2. ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL
 - 3. ZONA REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P, P + 1, P + 2.
 - 4. ZONA REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P+3,P+4
 - 5. ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE, DEPOZITARE, TRANSPORT
 - 6. ZONA DE UNITĂȚI AGRICOLE ȘI SERE DE PRODUCȚIE AGRICOLĂ
 - 7. ZONA DE PARCURI, RECREERE, TURISM PERDELE DE PROTECȚIE
 - 8. ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
 - 9. ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ
 - 10. ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚIILE AFERENTE
 - 11. ZONA PENTRU DESTINAȚII SPECIALE
- IV. PREVEDERILE R.L.U. LA NIVEL U.T.R.
 - U.T.R. nr.1 -ZONA CENTRALĂ
 - U.T.R. nr.2 ZONA TITU GARA
 - U.T.R. nr.3 -ZONA TEIULUI- MERENI
 - U.T.R. nr.4 -ZONA REGIE-PADURENI
 - U.T.R. nr.5 -ZONA E.L.S.I.D.
 - U.T.R. nr.6 -ZONA ELECTROAPARATAJ

U.T.R. nr.7	-ZONA GOSPODARIA DE APA
U.T.R. nr.8	-ZONA TITU TARG
U.T.R. nr.9	-ZONA SALCUTA
U.T.R. nr.10	-ZONA C.I.A.R.
U.T.R. nr.11	-ZONA FRONT SUD DN7
U.T.R. nr.12	-ZONA VARIANTA DJ 711A
U.T.R. nr.13-16	- ZONA UNITĂȚILOR „AVICOLA
U.T.R. nr.17	-ZONA PLOPU
U.T.R. nr.18	ZONA FUSEA
U.T.R. nr.19	-ZONA FERMA ZOOTEHNICA
U.T.R. nr.20	-ZONA HAGIOAICA
U.T.R. nr.21	-TEREN GOLF
U.T.R. nr.22	-DEPONIE ECOLOGICA DEȘEURİ
U.T.R. nr. 23	ZONA CF
U.T.R. nr.24	-ZONA AGREMENT .

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUG – ORAȘ TITU

Regulamentul local de urbanism se asociază Planului Urbanistic General al orașului Titu și are scopul de a explica și detalia sub forma unor prescripții (permisiuni și restricții) prevederile acestuia.

Regulamentul General de Urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza planurilor urbanistice, precum și regulamentelor locale de urbanism.

Tot el stabilește în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajările aferente acestora.

I- DISPOZIȚII GENERALE

1 -ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul localității.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic General explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991.

1.4. Orice documentație ulterioară de urbanism care schimbă concepția generală care a stat la baza „**Planului Urbanistic General al orașului Titu**”, aprobat cu nr. _____ din _____ determină modificarea (actualizarea) P.U.G., -ului conform legii.

1.5. PUG –ul Orașului Titu stabilește concepția generală a dezvoltării localităților orașului pentru o perioadă de 10 ani. Detalierea și eventuala modificare a reglementărilor pentru una sau mai multe parti

componente ale localitatilor orasului Titu se pot face prin urmatoarele documentatii de urbanism, avizate si aprobate conform legii:

- PUZ cu regulament aferent in cazul detalierii uneia sau a mai multor parti componente din PUG cu scopul ridicarii unor interdictii temporare de construire .

- PUZ cu regulamentul aferent in cazul solicitarii unor modificari uneia sau a mai multor parti componente din PUG pe baza unui aviz prealabil de oportunitate intocmit de arhitectul sef si aprobat de catere Consiliul Local Titu.

1.6. Modificarea „**Regulamentului local de urbanism al orasului Titu**” se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism, se pot face numai cu respectarea filierei de avizare/aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială. Orice PUZ care modifica prevederile PUG –ului si RLU –ului trebuie sa contina piesele desenate modificatoare ale UTR –ului de baza precum si un capitol distinct in regulamentul aferent prin care se specifica reglementarile noi care le modifica pe cele din PUG. Hotararea de aprobare a PUZ-ului de catre CLOT trebuie sa contina in mod explicit - articolele vechi si articolele modificatoare.

2 - BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

2.1. La baza elaborării „**Regulamentului Local de Urbanism al orasului Titu** ” au stat în principal : Legea nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.

Ordinul N.L.P.A.T. nr.91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor și H.G.R. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, printre care se menționează :

- Codul Civil;
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar;
- Legea nr.69/1991 privind administrația publică locală;
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr.41/1994 privind protejarea patrimoniului cultural național;
- Legea nr.98/1994 privind normele de igienă și sănătate publică;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții;

- Legea nr.137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr.84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea apelor nr.107/1996.
- Legea nr. 213/1998. privind proprietatea publica si unele masuri adiacemnte.
- Legea nr.350/2001.privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Legea nr.422/2001.privind protejarea monumentelor istorice
- Legea nr.247/ 2005 privind reforma in domeniul proprietatii si unele masuri adiacente .

Acte internationale privind urbanismul

Legea 451 / 2002 pentru ratificarea Conventiei europene a peisajului , adoptata la florenta la 20 octombrie 2000

Legea 157/1997 privind ratificarea Conventiei pentru protectia patrimoniului arhitrectural al Europei, adoptata la Granada la 3 octombrie 1985.

2.2. „Regulamentul Local de Urbanism alorasului Titu” detaliază prevederile R.G.U. – ului și respectă prevederile Planului de Amenajare a Teritoriului Județean Dambovita intocmit de SC Proiect Dambovita SA in 1995.

2.3. Regulamenmtul Local de Urbanism aferent PUG preia selectiv prevederile RLOT intocmit de SC Proiect Dambovita S.A. in 1999.

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau în afara legislatiei sus pomenite si urmatoarele :

- Pr.nr.1000/4386 – decembrie 1990 „Studiu de dezvoltare urbanistică oraș Titu” – SC PROIECT DÂMBOVIȚA SA;

- Pr.nr. 1000/4386/1992 Regulament PUG oraș Titu – SC PROIECT DÂMBOVIȚA SA.

- Pr.nr.1000/3015 august 1984 – „Sistemul de zone verzi ale orașului Titu” – SC PROIECT DÂMBOVIȚA SA;

- Pr.nr.3000/5578 iulie 1995 „Documentație acord de mediu” – PROIECT DÂMBOVIȚA SA.

- Pr.nr.1500/2 – august 1995 – „Aparare platformă IES de inundații (regularizare pârâu Șuța – ICPGA).

-Pr.nr.3000/5345 „Inființare distribuție gaze oraș Titu” – SC PROIECT DÂMBOVIȚA SA.

-Pasaj denivelat peste CF pe DJ 701 – proiect IPTANA.

-Pr.nr.4079 – 2006 – ”Derivatie de ape mari Miulesti - judetul Dambovita”- AQUAPROIECT SA.

3 - DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI

3.1. Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al Orasului Titu cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al localității;

3.2. Intravilanul este format din suprafețele de teren ocupate sau destinate construcțiilor și amenajărilor din localitățile componente (cartiere) și din trupurile izolate, amplasate în teritoriul administrativ. Intravilanul orasului Titu este alcătuit din 5 trupuri, astfel: trupul principal cuprinzând localitățile Titu Gara, Titu Targ, Salcuta Plopu, Fusea, Hagioaica și trupuri separate Deponia de gunoi ecologica și 4 incinte de la fost Avicola Titu. Intravilanul figurat în planșa nr.3 – Reglementări a Planului Urbanistic General va fi marcat pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996 după aprobarea documentației.

3.3. Zonificarea funcțională a localității s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ale localităților, în conformitate cu prevederile art.14 din R.G.U. și este evidențiată în planșa nr.3 – Reglementări urbanistice; pe baza acestei zonificări se vor aplica condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor stabilite pentru fiecare zonă funcțională.

Funcțiunile urbane reprezintă domenii specifice de activitate umană care se desfășoară pe un anumit teritoriu al localității, determinate de necesitățile populației și condiționate de caracteristicile cadrului natural. Acestea au criterii specifice de folosință a terenurilor și sunt localizate teritorial în planșa desemnată având indicatori spațiali și indicatori de funcționare specificați în Regulamentul Local și corelați cu anexa nr.2 la R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită prin PUG.

Destinația terenurilor, modul de utilizare a acestora sunt, de asemenea, determinate de funcțiunea urbanistică. Țesutul urban nu este totdeauna omogen, prezentând configurații diferite în cadrul aceleiași categorii

funcționale, ceea ce a determinat împărțirea în subzone funcționale. Indicativele pentru diviziunile funcționale se regăsesc în partea grafică și în **art.6 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE.**

3.4.Împărțirea teritoriului în **unități teritoriale de referință** (UTR) este prezentată în planșa - **Unități teritoriale de referință.**

UTR-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă cu funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare, sau

zone pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale; UTR-ul se delimitează prin limite fizice existente pe teren (străzi, ape, limite de proprietate etc) și poate cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleiași zone funcționale sau din zone funcționale diferite.

3.5. Teritoriul Orasului Titu a fost împărțit în 22 UTR-uri, astfel : 9 UTR-uri în trupul principal, cuprinzând cele 3 localitati componente de tip urban, 4 UTR-uri cu locuire de tip rural, 4 UTR-uri trupuri izolate ale fostei ferme Avicola Titu amplasate izolat in teritoriul administrativ si 2 UTR – uri zone de dezvoltare in lungul DN7 si a variantei ocolitoare a DJ 711A In afara acestor UTR - uri care reprezinta localitate Titu in mod exclusiv mai exista 3 UTR – uri ce reprezinta de fapt trei functiuni de importanta majora teritoriala.

- UTR 10 - Centru pentru Incercari Automobile Titu –Renault
- UTR 20 – Teren de golf cu 18 gauri -Titu
- UTR 21 – Deponia ecologica – Dambovita Sud.

Teritoriul intravilan actual al orașului Titu se compune din următoarele trupuri:

A – Titu Gară	275,15 ha.
B – Titu Târg	163,45 ha
C – Sălcuța	139,00 ha
D – Hagioaica	38,45 ha
E – Fusea	54,95 ha
F – Plopu	48,25 ha
– Stație de epurare + deponie deșeuri	7,40 ha
H – Avicola	13,15 ha
I – Avicola	8,25 ha
J – Avicola	8,25 ha
K – Avicola	8,25 ha
L – Avicola	8,25 ha
M – Avicola	9,00 ha

N – Avicola	10,50 ha
O – Avicola	10,50 ha
P – TDS	<u>20,00 ha</u>
TOTAL	922,80 ha

II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile

agricole din extravilan se supune prevederilor **art.3 R.G.U.** În conformitate cu prevederile **Legii nr.18/1991** corelată cu prevederile **Legii nr.50/1991**. Pe terenurile agricole extravilane pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activităților agricole; adăposturi pentru animale și spații de depozitare a recoltelor și utilajelor agricole.

Sunt admise lucrări de utilitate publică de interes național sau local (Legea 18/1991, art.71, alineatul 2) pe baza documentațiilor întocmite conform legii. Realizarea lucrărilor tehnico – edilitare este condiționată de amplasarea lor în apropierea căilor de comunicație (Legea 18/1991, art.81).

Nu se admit construcții pe terenuri cls.I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, vii și livezi, parcuri naționale , rezervații, monumente și ansambluri arheologice și istorice (Legea 18/1991 art.71).

Realizarea lucrărilor admise este condiționată de obținerea acordului/autorizației de mediu (pentru lucrări ce necesită studiu de impact conform anexei II la Legea 37/1995),avizele M.Ap.N, MI și SRI (pentru amplasarea față de obiectivele acestora), aprobarea de folosire definitivă sau temporară a terenurilor agricole (OCPI, MAA, Guvern, conform competențe).

Obiectivele supuse avizării M.Ap.N, MI; SRI, conform Hotărârii de guvern nr.62/febr.1996 și Hotărârii de Guvern / 7 dec.1997 sunt cele încadrate în categoria de folosință industrială, transporturi și tehnologia informației, etc.

În localitate nu au fost identificate incinte MapN, MI, SRI pentru a evidenția zonele supuse avizării) în intravilan – parcele limitrofe, în extravilan – amplasamente situate la min.2400 m de incinte).

Terenurile agricole din extravilan sunt evidențiate în planul nr.1 – **Încadrare în teritoriul administrativ.**

Deoarece prin Legea 350 /2001 și prin Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de amenajare a teritoriului (7 octombrie 2004) notiunea de Plan de Amenajare a Teritoriului Administrativ a dispărut sarcinile de analiză și propuneri pentru întreg teritoriul administrativ al Orasului Titu la nivel de teritoriu extravilan este preluat de PUG-prin planșa nr.1-Planșa de Încadrare în Teritoriu.

Având în vedere că documentația de față reprezintă o Actualizare a PUG – ului întocmit de S.C. PROIECT DAMBOVITA S.A. limita teritoriului administrativ și bilanțul teritorial aferent a fost preluat din respectiva documentație.

Necesitățile de extindere a localității a determinat includerea în intravilanul constructibil a unor suprafețe agricole, extindere care s-a produs în 1999 și care a fost preluată în actuala documentație. Pentru extinderea zonei constructibile pe aceste terenuri, Consiliul Local își asumă responsabilitatea realizării infrastructurii și a utilităților necesare amplasării obiectivelor prevăzute, de elaborarea de studii urbanistice zonale, de detaliu, reparcelări, după caz, condiție pentru eliberarea oricărei autorizații de construire.

4.2. Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art.4 din R.G.U.; destinația acestor terenuri este prezentată în planșa nr.3 – **Reglementări urbanistice.**

Intravilanul constructibil al localității este suprafața de teren delimitată cadastral asupra căreia acționează actele normative referitoare la localități și se exercită competența autorităților publice locale, conform **Legii nr.69/1991.**

Intravilanul existent este cel evidențiat în cadastrul funciar la data de 1 SEPTEMBRIE 1990, la care se adaugă suprafețele introduse ulterior prin planurile urbanistice aprobate conform legii.

Intravilanul propus prin actuala documentație cuprinde terenuri suplimentare în vederea dezvoltării activităților industriale și pentru care beneficiarii își asumă răspunderea echipării tehnico – edilitare.

Scoaterea din circuitul agricol a suprafețelor de teren agricol cuprinse în intravilan nu se va putea face decât pe baza avizului OCPI

și cu asigurarea protecției învelișului de sol (Legea 18/1991, art.100). Condiția enunțată va fi evidențiată la eliberarea certificatelor de urbanism care vizează amplasarea unor construcții sau amenajări pe terenuri aflate în folosință agricolă.

4.3. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor **pe terenurile cu destinație forestieră** din extravilanul localității se realizează în condițiile prevăzute la art.5 din RGU în condițiile respectării **Legii nr.26/1996** – Codul silvic, corelată cu **Legea nr.50/1991**. Au fost introduse suprafețe împădurite în intravilan în scopul amenajării ca pădure parc, pentru implicare administrației în lucrări de protecție a trupurilor de pădure ce au supraviețuit furturilor și de regularizare și amenajare a cursurilor de apă ce străbat aceste ramasite a Codrului Vlasiei.

Sunt permise lucrări de utilitate publică de interes național sau local prevăzute de Legea 26/1996 – Codul silvic (art.54 și 74). Sunt considerate „păduri” terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0,25 ha (Legea nr. 26/1996 – Codul Silvic).

Construcțiile și amenajările specifice sectorului forestier (cantoane, căi de circulație forestieră, fâzănării, păstrării, etc) sunt condiționate de încadrarea într-un procent minim de ocupare a terenului.

Realizarea construcțiilor admise este condiționată de obținerea avizelor MAPPM și MT (pentru construcții turistice), acordului de mediu (pentru construcții și amenajări silvice cf. Anexei II din Legea nr.37/1995) și aprobare pentru folosința definitivă a terenurilor forestiere de la organe silvice județene, ACPM, Guvern, conform competențe.

Construcțiile pentru locuințe, turism sau alte funcțiuni nepoluante se pot amplasa fata de liziera padurii la minim h maxim arbori + 5 m . Amplasarea la distanțe mai mici de 1 km. de liziera pădurii a unor obiective industriale , unități comerciale, construcții cu risc tehnologic este condiționată de obținerea avizului prealabil al Regiei Naționale a Pădurilor.

4.4. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale pâraurilor Șuța, Spălătura, Negrișoara, Baiu, Rodivoaia este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursului de apă și a lucrărilor de gospodărirea apelor.

Autorizarea construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformei meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității componente pentru protecția mediului.

4.5. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile din zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit.

4.5.1. Zonele construite protejate sunt delimitate și reprezentate în planșa „Reglementări urbanistice ” din PUG și cuprinde zone de protecție a monumentelor istorice izolate și sit istoric natural .

În zonele de protecție a monumentelor istorice izolate, autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor, autorizarea desființării unor construcții întregi sau a unor părți de construcție se va face cu respectarea avizelor Comisiei Județene Târgoviște pentru Patrimoniul Cultural Mobil și Imobil și Oficiul Județean Târgoviște pentru Patrimoniul Cultural Național.

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

5.1. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

În sensul prezentului regulament prin „riscuri naturale” se înțelege : alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile.

5.2. Expunerea la riscuri tehnologice.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servituții și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

În sensul prezentului regulament „riscurile tehnologice” sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, radiație, poluarea aerului, apei sau solului.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel, inclusiv a lucrărilor de utilitate publică, pe terenurile pe care este instituită servitute de utilitate publică, se face în condițiile respectării prevederilor legale.

Reglementările referitoare la disfuncționalitățile determinate de subdimensionarea sau lipsa echipării tehnico – edilitare sunt enunțate în Regulamentul local și prezentate pe planșa de echipare edilitară din PUG.

1.1 III - ZONIFICAREA TERITORIULUI

6. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

6.1. Zonele funcționale stabilite conform pct.3.3. din **Regulamentul local de urbanism** sunt puse în evidență în planșa nr.3 – Reglementări urbanistice.

6.2. Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

6.3. Orasul Titu are următoarele zone și subzone funcționale :

- **C – ZONA CENTRALĂ**
- **Is – ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL**

subzone :

Isa	–	construcții administrative
Isi	– ”	învățământ
Iss	– ”	sanatate
Isct	– ”	cultura
Isas	– ”	asistență socială
Iscu	– ”	cult
Isf	– ”	financiar - bancare
Issp	– ”	sportive
Ist	– ”	turism
Isc	– ”	comerciale- prestări servicii
Ism	– ”	monumente istorice și arheologice;
Iscx	–	construcții complexe.

- **LM –ZONA REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P, P+1, P+2**

subzone: LMr1 –Locuințe exclusiv rezidențiale de tip rural.

LMr2 – Locuinte predominant rezidentiale de tip rural

LMu1 – Locuinte exclusiv rezidentiale de tip urban

LMu2 – Locuinte predominant rezidentiale de tip urban

LMs – Locuinte cu restrictii pentru protectie sanitara.

Ln –Locuinte de necesitate

Lp – Locuinte provizorii

Ls- Locuinte sociale

• **LI – ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P+3, P+4.**

LI 1- Locuinte exclusiv rezidentiale

LI 2– Locuinte predominant rezidentiale

LI s –Locuinte sociale

• **I – ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE**

subzone: Ip – industrie prelucrătoare;

Im – industrie mică și servicii.

Id – depozite produse industriale

• **A – ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE**

subzone: Asa – unități de productie și servicii agricole.

Ada – unitati de depozitare produse agricole.

• **P – ZONA DE PARCURI,REFACERE,SPORT,PERDELE DE PROTECȚIE**

subzone: Pd – padure - parc;

Ps - amenajări sportive;

Pp – perdele de protecție;

• **GC – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

subzone: GCc – cimitire;

GCs – salubritate;
GCg – platformă de gunoi și put sec.
GCp – sere și pepiniere

- **TE – ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ**

subzone: TEr – subzona rețele majore;
 TEa – subzona construcții aferente alimentării cu apă;
 TEe – subzona stație epurare ape uzate.

- **CC – ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE**

subzone: CCr – căi rutiere și construcții aferente
 CCf – Cai feroviare și construcții aferente

- **S – ZONA SPECIALA**

Subzone : Spm - pompieri
 Spl – poliție
 Smt – stație meteo

- **TA – ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE**

IV - PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

7 - C – ZONA CENTRALĂ

Zona centrală este o categorie urbanistică ce reprezintă teritoriul unde se concentrează instituțiile publice și serviciile de interes general.

Zona centrală este delimitată prin PUG și este conturat numai în trupul Titu Gară.

7.1 - CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

ART.1. Tipurile de subzone funcționale sunt :

subzone -Cc - Centrul Civic -nucleul central pe latura sudică a străzii Gării, care cuprinde cea mai mare parte a dotărilor cu caracter de centralitate;

-Ca – Anvelopa Centrului Civic. - teritoriu marginal zonei centrale caracterizat prin concentrarea mai mică a calităților definitorii și prin predominanța locuințelor; acest teritoriu de limită permite extinderea nucleului central și formarea altor nuclee cu funcțiuni centrale.

ART.2. Funcționarea dominantă a zonei este de zona centrală cu funcțiuni complexe compusă din :

-instituții publice de interes general;

-instituții publice aferente zonelor de locuit,

În nucleul central Cc – IS – zona pentru instituții publice

Sediul Consiliului Local – Primărie Titu

În extremitățile nucleului central în Ca predomină LM și LI (locuințe de tip urban) cu funcțiune predominant rezidențială.

Construcții de învățământ

-Învățământ preșcolar (grădinițe) – distanța maximă de parcurs 500m

-Scoli primare și gimnaziale –distanța maximă de parcurs 1000 m

-Liceu teoretic

-Grup școlar

- Construcții de agrement -parcuri, grădini, scuaruri

ART.3. Funcțiunile complementare admise sunt :

- Construcții administrative
 - sedii de birouri
 - sedii sindicate, culte, organizații nonguvernamentale, asociații, agenții.
 - Construcții financiar – bancare
 - sedii bănci
 - sedii societăți de asigurări
- Construcții comerciale
 - unități de comerț alimentar de folosință zilnică
 - unități de alimentație publică ce vor avea înscrise în autorizația de

funcționare condiții care să asigure protecția acustică a zonelor limitrofe;
Funcționarea lor este condiționată de obținerea autorizației de mediu.

-servicii cu excepția atelierelor poluante

- Construcții de cultură

- expoziții
- muzee
- biblioteci
- cluburi
- săli de reuniune
- case de cultură
- cinematografie

-teatre

-locuințe individuale sau colective.

7.2. CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.4. Utilizări permise ale terenurilor din cadrul zonei și subzonelor:

-instituții publice si servicii de interes general in proportie de pana la 100 % din SD a fiecarei cladiri;

-spatii comerciale, alimentatie publica, prestari servicii, servicii profesionale liberale;

- locuințe cu regim înalt de înălțime predominant rezidențiale suprafața utilă (Su) în proporție de 70 % din SD a fiecărei clădiri;
- locuințe cu regim mic de înălțime predominant rezidențiale suprafața utilă (Su) în proporție de 50 % din suprafața desfășurată (SD) a fiecărei clădiri;
- Parcuri, grădini de cartier, scuaruri, locuri de joacă,
 - construcții aferente lucrărilor edilitare cu condiția integrării corecte în zonele de locuit.
 - parcaje, garaje individuale și colective cu condiția integrării corecte în zona de locuit.
 - spații de circulație pietonală, folosințe publice parțiale pe terenuri private.

ART.5. Utilizări permise cu condiții:

- oricare din funcțiunile de la art.4 în UTR: Cc cu condiția existenței unui proiect elaborat conform Legii 50/1991 republicată , Legii 10/1995 și a **unui PUZ aprobat**;
- se interzice localizarea unitatilor de alimentare publica ce comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 50 m fata de scoli/grădinite si biserici.
- zonele construite protejate de interes local – aviz din partea serviciilor descentralizate Ministerului Culturii.
- zona de protecție a drumurilor publice – aviz din partea administratorului drumului public.

ART.6. Interdicții temporare :

- autorizarea construcțiilor în zona centrală -front Strada Garii (pe o adâncime de 150 m) se face în urma elaborării și aprobării unui PUZ al Zonei Centrale, pentru stabilirea regulilor de construire.
- în zonele unde se vor realiza artere de circulație auto sau pietonale noi, sau se vor lărgi arterele existente, construirea va fi autorizată după aprobarea PUZ cu regulament aferent.

ART.7. Interdicții permanente:

- orice fel de construcție în zonele de servitute a lucrărilor rețelelor tehnico – edilitare, în prospectul strazilor.
- orice fel de construcții anexe care nu respectă normele sanitare în vigoare în ceea ce privește producția gospodăriilor individuale rurale;
- unități economice poluante și care generează trafic intens;

- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă (vezi: caracteristici ale parcelelor);
- cresterea animalelor (porcine /bovine/ caprine/ cabaline)
- amenajări provizorii sau chioșcuri pe domeniul public.

7.3. - CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

7.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART.8. Orientarea față de punctele cardinale :

-durata minimă de însorire cf. normelor sanitare să fie o oră și jumătate la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 febr.-21 oct.pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud);

-necesitățile de însorire și iluminat natural a clădirilor cu diferite funcțiuni se conformează **Anexei nr.3 la R.G.U.** , astfel :

-pentru construcțiile administrative și financiar – bancare se preferă o orientare care să asigure însorire;

-pentru construcții comerciale se recomandă însoririle cele mai favorabile ale spațiilor pentru public, cu evitarea orientării fațadelor lungi vitrate către est și vest (magazine generale, supermagazine);

-pentru terenuri de sport ale clădirilor de învățământ se va respecta orientarea nord-sud, cu abatere maximă de 15 grade spre vest sau est;

-pentru toate încăperile clădirilor de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) se va asigura durata maximă de însorire de 1 oră și 30 min. la solstițiul de iarnă prin rezolvarea parcelărilor și a rețelei stradale în cadrul studiilor de urbanism necesare.

Art.8.Orientarea față de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor tehnice și sanitare în vederea asigurării însoririi și iluminatului natural.

Se va avea în vedere asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii.

- Construcții financiar bancare

Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar–

bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor

- Construcții comerciale

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și spațiilor de preparare.

- Construcții de cult

Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului

- Construcții de cultură

-sălile pentru expoziții, muzee, biblioteci vor avea spațiile de lectură

și sălile de expunere orientate spre nord, nord . est, nord – vest.

-sălile de cinematograf, teatru nu impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

- Construcții de învățământ

-Pentru toate categoriile de învățământ, orientarea sălilor de clasă va

fi sud, sud – est, sud – vest.

-bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoarele se vor orienta nord.

-terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord – sud.

- Construcții de agrement

Sălile tip club vor fi orientate sud, sud – vest sau sud – est.

ART.9. Amplasarea față de drumurile publice:

-se vor respecta prospectele străzilor prevăzute prin P.U.G., planșa anexa.

- În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al

organelor de specialitate ale administrației publice.

-construcții și instalații aferente drumului public, de servire, de întreținere și de exploatare.

-parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți, inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine , restaurante, etc.

-conduce de alimentare cu apă, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații.

- În sensul prezentului regulament prin „zona drumului public” se

înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

- Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.
- În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale (cămine de bătrâni, cămine de nefamiliști).

ART.10. Amplasare fata de cai navigabile – nu e cazul.

ART.11 . Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR

- Construcțiile care se amplasează în zone de protecție a infrastructurii feroviare se autorizează cu avizul Regiei Autonome „Societatea Națională a Căilor Ferate Române” și al Ministerului Transporturilor.
- În sensul prezentului regulament, prin zonă de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată pe o parte și de alta a căii ferate.

-se interzice construirea de orice fel în zona de siguranță a căii ferate. În prezentul regulament prin zona de siguranță a căii ferate se înțelege fâșia de teren de 20 m de-a lungul liniilor de cale ferată.

ART.12 – Amplasarea fata de aeroporturi - nu e cazul

ART.13 – Amplasarea fata de frontiera de stat - nu e cazul

ART.14. Amplasarea față de aliniament:

-**aliniamentul** este limita dintre domeniul public și cel privat;

-**regimul de aliniere** este limita convențională, stabilită prin regulamentul local, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (axul străzii, limita trotuarului, împrejmuiri, etc);

-în general va fi respectată regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor față de orice punct al fațadei pe aliniamentul opus ($H = D$) pentru conformare cu normele de igienă și securitate a construcțiilor;

-se va respecta regimul de aliniere prezentat în prospectul străzilor specific pentru fiecare UTR, astfel :

-UTR 1: distanțele de protecție stabilite de 3-5 m. pentru locuințe și peste 5 m, cu posibilitatea realizării unor retrageri sau scuaruri, în cazul clădirilor cu funcțiuni publice;

-în zonele care necesită elaborarea de studii urbanistice zonale sau de detaliu, se va urmări respectarea aceluiași principii determinate de rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotului, nocivității);

-În ansamblurile construite, amplasarea construcțiilor noi față de aliniament se va face cu respectarea configurației existente.

-În zonele libere de construcții, sau parțial construite, stabilirea regimului de aliniere se va face de regulă pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii (PUZ).

ART.15. Amplasarea în interiorul parcelei :

-se va face respectând art.24 din R.G.U. si Codul Civil art.461 -471; 590-599;610 – 614.

-suprafața minimă a unei parcele construibile este de 150 mp; -pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și construcții anexe; clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat ; poziția lor este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice și față de limitele laterale și limita posterioară care se înscriu în prevederile Codului Civil, în normele de însorire (ordin MS 536 /1997) și în normele de prevenire a incendiilor (distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri).;

-distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, *dar nu mai mică de 4 m*, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor precum și a mijloacelor de salvare. Pentru accesul pompierilor la cea de a doua fatada (posteroara) este necesara o amenajare (platforma) cu latimea de 12 m. In cazul ca acest lucru nu este posibil se asigura trecerea personalului de interventie prin treceri pietonale cu latimea minima de 1,50 m.Nu se asigura acces pentru autospeciale de interventie in situatia in care parcela se afla la diferente de nivel fata de drumul public mai mari de 0,50 m.

-retragerea față de limitele laterale va fi de min.1,90 m (servitutea de vedere) între fațade cu goluri de vedere.

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai puțin de 5,00 m

Pentru toate construcțiile ce se realizează pe o parcelă se impune o distanță minimă față de limitele laterale a acesteia egală cu jumătatea înălțimii la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0 m, cu următoarele excepții :

-clădirea se lipește de două calcanе învecinate, formând un front continuu;

-clădirea se lipește de un calcan al clădirii învecinate, caz în care se menține, pe celelalte laturi, H/2 față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de 3,0 m.

Distanța minimă de 3,0 m necesară și cazurile de mai sus, se majorează la :

-4,0 m în cazul când o locuință se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcție de producție sau servicii.

-6,0 m în cazul când o locuință se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe o parcelă vecină.

Distanțele între clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor , precum și accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient în utilizarea construcțiilor: iluminare naturală, însoțire, salubritate, securitate, etc.

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

7.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART.16. Accese carosabile:

-se va respecta anexa nr.4 la R.G.U. pentru tipurile de construcții prevăzute în zonă (construcții administrative, construcții financiar – bancare, construcții comerciale, construcții de cult, construcții pentru cultură, construcții și amenajări sportive, locuințe) în care stabilirea condițiilor, tipurilor, dimensiunilor și a numărului de accese pentru fiecare categorie de construcții se face în raport cu :

-destinația, structura funcțională, capacitatea construcției și condițiile de amplasament;

-caracteristicile clădirii proiectate și a clădirilor existente deservite în totalitate sau parțial, precum și de componenta și caracterul traficului în zonă;

-asigurarea condițiilor de fluentă, securitate, confort și o bună desfășurare a circulației generale pentru toți participanții la trafic;

-asigurarea legăturii la rețeaua majoră de circulație din localitate sau din teritoriu;

-fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat;

-asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor este obligatorie la curțile interioare, închise pe toate laturile de cladiri, dacă au aria mai mare de 600 mp. și diferența de nivel față de drumul public (neracordată funcțional prin pante – rampe carosabile) mai mică de 0,50 m.

-caracteristicile acceselor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare privind proiectarea și execuția, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă etc și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația;

-accesele vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;

-numărul de accese pe același drum va fi redus la minimum necesar;

-parcelele de colț vor avea accesele din drumul cu trafic cel mai redus;

-fundăturile – cu o lungime maxim admisă de 175 m – trebuie prevăzute cu platformă de întoarcere dimensionată corespunzător.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

- Construcții administrative

- sedii primăriei

- a) accese carosabile direct din străzi categ. II

- b) accese carosabile separate pentru personal, pentru public, acces de

serviciu.

- Sedii de partide, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații nonguvernamentale, asociații, agenții, vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației acestora și capacității, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

- Construcții financiar – bancare

Pentru toate categoriile de clădiri financiar - bancare vor fi prevăzute
accese carosabile directe din străzi de categoria II.

Se vor asigura accese carosabile separate pentru : accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

- Construcții comerciale

Pentru toate construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

- Construcții de cultură

Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal sau aprovizionare.

În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul când accesul se face din străzi de categ.II.

- Construcții de învățământ

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.

Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență.

- Construcții și amenajări de agrement

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și întreținere.

- Construcții de locuințe

a)pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

-accese carosabile pentru locatari

-acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor

- alei (semi) carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m va avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate vor realiza prin alei de servire locală (fundături)

- cele cu o lungime de 30 m – o singură bandă de 3,5 m lățime.

- cele cu o lungime de maxim 100 m – minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuare cel puțin pe o latură și supralărgire pentru manevre de întoarcere la capăt.

b) Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari

- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor

- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături)

- cele cu o lungime de maximum 30 m – o singură bandă de 3,5 m lățime.

- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m – minimum 2 benzi (total 7 m) cu trotuar cel puțin pe o latură, supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

c) Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari

- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor

- accese la parcaje și garaje

ART.17. Accese pietonale:

- se va respecta art.26 din R.G.U.;

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;

- căile pietonale, fie ca sunt trotuare, fie că sunt alei, străzi sau piețe pietonale, vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane, astfel :

- pentru zonele supuse restricțiilor temporare de construire conform studiilor urbanistice elaborate și aprobate conform legii;

-pentru celelalte zone – conform prospectelor specifice prezentate pentru străzi – planșa anexa - profile transversale .

-accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;

-accesele pietonale cu circulație continuă sunt asigurate prin treceri denivelate și prin alternanța la intersecții semaforizate față de circulația vehiculelor;

-la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap;

-la autorizarea construcțiilor pe terenuri fără acces public direct se va asigura servitutea de trecere (Codul Civil, art.616) prin zonele (terenurile) proprietăți private vecine;

-se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal.

7.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară

ART.18. Racordarea la rețele tehnico – edilitare existente :

-se va face în conformitate cu art.27 al R.G.U., corelat cu art.13 din R.G.U.;

-pentru **obiectivele de utilitate publică** se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;

-**pentru locuințe**, autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

in cazul excepțional în care capacitatea rețelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții :

-realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului – asigurarea unei distanțe minime de 10 m, între fântâni și fose septice – precum și prevederile Codului Civil (art.610);

-în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală;

-pentru **construcțiile aparținând altor categorii** decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să :

- prelungescă rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
- mărească, după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
- construiască noi rețele;

ART.19.Realizarea de rețele tehnico – edilitare

-se vor respecta prevederile art.28 din R.G.U.;

- strazile și rețelele edilitare stradale aparțin **domeniului public**;

- În urma examinării posibilităților de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și a oportunității extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi înglobate ulterior în intravilan, autoritățile publice locale pot decide, în conformitate cu atribuțiile ce le revin conform legii, modul în care vor fi realizate noile lucrări.

-contractele încheiate de Consiliul Local cu investitori sau beneficiari interesați în realizarea de lucrări de extindere, mărire a capacității sau lucrări noi de rețele tehnico –edilitare, va cuprinde prevederi în beneficiul ambelor părți; clauzele contractuale vor urmări apărarea interesului public, fără a descuraja inițiativa privată în realizarea unor lucrări (parcelări, instituții și servicii publice, etc și rețele tehnico – edilitare necesare funcționării acestora) care pot contribui la creșterea calității vieții;

-indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;

-pentru lucrările enunțate, investitorul sau beneficiarul va obține avizele necesare, conform legii.

-lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

ART.20. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare :

-se supune prevederilor art.29 al R.G.U.;

-domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților

administrativ – teritoriale; bunurile din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile și inesizabile;

-vezi și „T.E. – Zone de echipare tehnico – edilitară”.

Rețelele de apă, de canalizare de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a orașului dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică, telecomunicații sunt proprietatea publică a statului dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute pentru tipurile de rețele de mai sus, indiferent de modul de finanțare intră în proprietate publică.

7.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

ART.21. Parcelare :

- se vor respecta prevederile art.30 din R.G.U.;
- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigențele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servituțiile care îl grevează);
- atributele de construibilitate sunt :
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute) – vezi și condițiile de realizare de rețele – art.14 și 15;
 - echipare cu rețele tehnico – edilitare; vezi și art.14 și 15;
 - forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament;
- pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante (vezi art.2):
 - se va respecta parcelarea existentă și nu vor fi autorizate decât construcțiile care pot respecta toate normele de conformare;
 - pe terenurile libere mai mari de 2000 m se vor elabora studii urbanistice zonale, care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;
 - pentru funcțiuni complementare (locuințe);
 - în zonele cu parcelări existente se va păstra conformarea impusă de tradiție, cu condiția respectării prevederilor prezentului regulament în privința normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor, precum și cele de amplasare și conformare;
 - pe terenurile libere se vor realiza studii urbanistice cu regulamente aferente, pentru stabilirea parcelării;

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și protecția mediului.

Autorizarea executării parcelării în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții :

- suprafața minimă 150 mp
- front la stradă de minimum 8 m pentru fiecare lot în cazul în care vor fi realizate construcțiile în regim închis (înșiruite);
- suprafața de minim 200 mp cu front la stradă de minimum 12 m în care se are în vedere realizarea unor construcții izolate sau cuplate.

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

Prevederile de mai sus fixează condițiile minime pentru realizarea unei parcelări cu referire directă la funcțiunea de locuire.

Pentru aprecierea necesarului de teren pentru dotările social – culturale vezi recomandările zona IS (instituții și servicii publice).

ART.22. - Înălțimea construcțiilor :

- se va respecta art.31 din R.G.U.;
 - se va corela cu reglementările privind CUT pentru UTR-ul respectiv;
 - pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante (vezi art.2) se va accepta un regim de înălțime de maxim P+4E, cu condiția încadrării în normele de igienă și protecție împotriva incendiilor; se pot accepta și clădiri cu regim de înălțime mai mare, dacă au fost prevăzute într-un plan urbanistic aprobat conform legii;
 - pentru locuințe un regim de P, P+1, P+1+m, se va accepta în mod excepțional P+2, cu condițiile de la aliniatul precedent;
 - în zona de protecție instituită pentru monumentele istorice, nu se va depăși regimul de înălțime de P+1, cu avizul forurilor autorizate sau servitutea de a nu construi decât până la o anumită înălțime (non altius tollendi) ce se va institui prin regulamentul zonei protejate cu avizul Ministerului Culturii – Direcția Monumentelor Istorice.
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult

de două niveluri clădirile imediat învecinate, adică cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

ART.23. Aspectul exterior al construcțiilor:

-se va respecta art.32 din RGU;

-aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor reprezintă o problemă de interes public care impune anumite condiții în judecarea aspectului construcției la eliberarea certificatului de urbanism;

-în zonele în care nu este instituit regim de protecție, autorizarea se va face pe baza proiectelor întocmite de către persoanele desemnate conform Legii 50/1996 în condițiile respectării specificului consacrat al zonei, al armonizării cu condițiile existente și al principiilor de estetică arhitecturală, care au ca obiect următoarele :

-**conformarea** construcțiilor-volumul, forma acoperișului și pantele acestuia, decroșurile, scările exterioare (în vederea evitării turnulețelor și acoperișurilor false);

-**materialele** de construcție pentru finisajele exterioare –(în vederea folosirii lor adecvate și evitării exceselor privind varietatea acestora);

-**conformarea și amplasarea golurilor** (uși, ferestre) pe fațade, raportul gol-plin (pentru realizarea acordului cu funcțiunea construcției);

-**culorile** ansamblului și ale detaliilor pentru materiale de construcție, ce trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, evitându-se deprecierea peisajului natural și urban;

-**împrejmuirea** construcției, pentru punerea în valoare a acesteia, cu evitarea exceselor ornamentale.

-Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetric și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

ART.24. Procentul de ocupare a terenului:

-Zona centrală este compusă din subzone reprezentând subîmpărțiri teritoriale distincte în funcție de configurația clădirilor și specificul consacrat al parcelei

-se va respecta **art.15** și anexa nr.2 din R.G.U.;

-procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat;

-valoarea acestuia, în principiu nu trebuie să depășească limita superioară stabilită prin PUG (vezi plan nr.5 – **Unități teritoriale de**

referință), iar în zona centrală se pot atinge valorile maxime specificate la pct.2.1.1. și 2.1.2. din **anexa nr.2 a R.G.U.**, pentru construcțiile cu funcțiunea respectivă și pe parcela pe care se amplasează clădirea;

-POT va fi corelat, în raport de funcțiunea clădirii, cu precizările de la pct.2.2.1. – cultura; 2.2.2.-învățământ; 2.2.3.-sănătate; 2.2.4.-construcții și amenajări sportive.

Pentru zona centrală, subzona Cc, procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 70%.

-Zona exclusiv rezidențială de locuințe P, P+1, P+1+m, va avea procentul maxim de ocupare a terenului de 35%;

-Zona exclusiv rezidențială cu clădiri P+2 -P + 4 va avea procentul de ocupare al terenului maxim 30 %.

-Zona predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) va avea procentul maxim de ocupare a terenului de 40%

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

ART.25. Parcaje :

-se va respecta art.33 din RGU;

-nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific(funcțiunile zonei centrale – vezi anexa 4 din RGU) necesită parcaje și nu se pot asigura în perimetrul parcelei respective;

Fac excepție situațiile în care autorizarea utilizării domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primărie, conform legii, sau în situațiile în care Consiliul Local stabilește o taxă pentru relizarea unor parcaje supraetajate în parteneriat public –privat. Aceasta taxă va fi platită de fiecare beneficiar care nu –și poate realiza numărul de locuri de parcare necesar în incintă.

-necesarul de parcaje pentru fiecare clădire pentru care se solicită autorizația de construire trebuie determinat conform normativului P 132/1993 și anexei nr.5 din RGU;

-nu se vor autoriza construcții de parcaje sau garaje de mari dimensiuni fără realizarea unor studii de impact.

ART.26. Spații verzi :

-se va respecta **art.34 din RGU**;

-eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de obligația menținerii sau realizării de spații verzi și plantate în cadrul parcelei respective, dimensionate conform anexei 6 din RGU în raport cu funcțiunea clădirii;

-pentru construcțiile cu funcțiuni specificate pentru care anexa nr.6 din RGU nu precizează indicatori minimi, se va asigura un spațiu verde și plantat de minim 15% din parcelă;

-este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor – vezi plansa nr.4-Echipare tehnico – edilitară.

-autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantații, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform recomandărilor pentru zona IS – instituții și servicii publice și pentru zona LM și LI – zone de locuit.

ART.27. Împrejmuiri :

-se va respecta **art.35** din RGU;

-pentru clădirile cu caracter public, împrejmuirile vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,20 m și preferabil transparente și dublate de gard viu;

-pentru locuințe limitele laterale și posterioară se vor realiza din împrejmuiri opace și cu înălțimi de max.2,0 m, iar pe aliniament vor fi decorative cu înălțimea de max. 1,80 m.

-aspectul exterior al împrejmuirilor, ca și cel al clădirilor pe care le protejează, nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei, deprecind valorile acceptate ale arhitecturii și urbanismului.

8– IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL

CAPITOLUL 1 - GENERALITATI

ART.1 -Subzonele funcționale sunt următoarele :

8.2.1.-Isa – construcții ale administrației publice

8.2.2.-Isî – construcții de învățământ

8.2.3.-Iss – construcții de sănătate

8.2.4.-Isct – construcții de cultură

8.2.5.-Isas – construcții de asistență socială

- 8.2.6.-Isf – construcții financiar – bancare
- 8.2.7.-Issp - construcții sportive
- 8.2.8.-Iscu – construcții pentru culte
- 8.2.9.-Isc – construcții pentru comerț/prestări servicii
- 8.2.10.-Ist – construcții pentru turism
- 8.2.11.-Ism - construcții monumente istorice și de arhitectură
- 8.2.12. –Iscx – construcții complexe (spații polivalente)

ART.2 Funcțiunea dominantă a zonei este fie o funcțiune separată a unei subzone, fie combinată a mai multor subzone pe aceeași parcelă.

Zona funcțională Is este cea care determină în cea mai mare măsură caracterul zonei 1 – C.

ART.3 Funcțiuni complementare admise ale zonei sunt cele de locuire LM și LI doar în cazul Isa, Isî, Isct, Isas, Isf, Iscu, Isc.

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.4 – Utilizări permise

- utilizările enumerate la art.1. care pot ocupa fie în exclusivitate o parcelă sau o clădire, fie combinate
- locuinte în proporție de mai puțin de 50%, în fiecare clădire în parte.

ART.5. – Utilizări permise cu condiții se referă la cele amplasate în zonele cu valori de patrimoniu cultural sau istoric de interes local sau în zonele de protecție a drumurilor.

ART.6– Interdicții temporare de construire se introduc:

- Pe parcelele situate în fronturile Strazii Garii. până la elaborare și aprobare PUZ cu regulament aferent.
- pe parcelele situate în zonele de valori de patrimoniu cultural construit până la elaborare și aprobare PUZ.
- Pe parcelele propuse pentru dotări de interes public până la elaborare și aprobare PUD sau până la elaborarea și aprobarea unui PUZ de schimbare a funcțiunii.
- pe parcelele situate în zona de protecție a DN, DJ până la obținerea avizului conform.
- pe parcelele situate în zonele de protecție a căii ferate până la obținerea avizului conform.
- în zonele unde se vor realiza artere de circulație auto sau pietonale noi până la elaborarea și aprobarea unui PUZ.

CAP.3. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR.

3.1. Reguli de amplasare și conformare a construcțiilor

ART.8. Orientarea față de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor tehnice și sanitare în vederea asigurării însoririi și iluminatului natural și cu prevederile ART.8 de la C/7.3.1

ART.9 - Amplasarea față de drumurile publice a instituțiilor și serviciilor de interes public este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

ART.10.-Amplasarea față de căi navigabile – nu e cazul.

ART.11.-Amplasarea față de căi ferate din administrarea SNCFR.

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare se autorizează cu avizul Regiei Autonome „Societatea Națională a Căilor Ferate Române” și al Ministerului Transporturilor.

În sensul prezentului regulament, prin zonă de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate.

ART.12 și 13 – nu e cazul.

ART.14. Amplasarea față de aliniament

Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public și domeniul privat.

-În ansamblurile construite, amplasarea construcțiilor noi față de aliniament se face cu respectarea configurației existente.

-În zonele libere de construcții sau parțial construite, stabilirea regimului de aliniere se va face de regulă pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii (PUZ,).

-Se va respecta programul arhitectural pentru fiecare din subzonele Is, sau retragerea cu minim 6,0 m de la aliniamentul existent.

ART.15 -Amplasarea în interiorul parcelei

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se

respectă :

-distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

-distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

- Alinierea față de limitele laterale și limita posterioară, reprezintă

retragerile construcțiilor față de limitele unei proprietăți, altele decât aliniamentele

- Pentru toate construcțiile ce se realizează pe o parcelă se impune o

distanță minimă față de limitele laterale și față de limita posterioară a acesteia egală cu jumătatea înălțimii la cornișă a clădirilor, dar nu mai puțin de 3,0 m

- Distanța minimă de 3,00 m. se majorează la :

-4,0 m în cazul când clădirea se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcție de producție sau servicii.

-6,0 m în cazul când o clădirea se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe o parcelă vecină.

- Distanțele între clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să

fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient în utilizarea construcțiilor: iluminare naturală, însorire, salubritate, securitate, etc.

- În cazul construirii mai multor corpuri distincte pe aceeași parcelă,

distanțele minime dintre acestea vor fi egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5,0 m.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART.16 - Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există
posibilități de acces la drumurile publice .

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,50 m lățime și 4,20 m înălțime.

Stabilirea condițiilor, tipurilor și numărului de accese carosabile pentru fiecare categorie de construcție în parte se face în raport cu destinația, structura funcțională și capacitatea construcției.

Dimensionarea și capacitatea acceselor se va face în funcție de caracteristicile construcției și de caracterul traficului pe drumurile publice.

- Construcții administrative

- sedii primării

- a)-accese carosabile direct din străzi categ.II

- b)-accese carosabile separate pentru personal, pentru public, acces de

serviciu.

- sedii de partide, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații nonguvernamentale , asociații, agenții, vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației acestora și capacității, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

- Construcții financiar – bancare

Pentru toate categoriile de clădiri financiar – bancare vor fi prevăzute

accese carosabile directe din străzi de categoria II.

Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

- Construcții comerciale

Pentru toate construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile

separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul când accesul se face din străzi de categ.II.

- Construcții de învățământ

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.

Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență.

- Construcții și amenajări de agrement

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de sarcini și întreținere.

- Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

- Construcții de sănătate

Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.

Arterele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categ.II vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV de servire locală

- străzi de categoria a III-a colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și PSI.

Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează :

- cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,0 m.

- cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,0 m.

Accesul carosabil necesar salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabile pentru personal și pacienți.

- Construcții și amenajări sportive

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se va asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

În interiorul amplasamentului vor fi asigurate :

- circulația carosabilă separată de cea pietonală
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului dar nu mai puțin de 7,0 m lățime.
- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,50 m lățime.
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6,0 m lățime

- Construcții de turism

Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor , cu o lungime de maximum 25,0 m vor avea o lățime minimă de 3,50 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25,0 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

Numărul acestora și conformarea lor se va face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic .

ART.17 - Accese pietonale.

Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute accese pentru pietoni, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor acestor construcții .

Se va avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

Pentru fiecare parcelă, accesul pietonal se va face direct din spațiul de circulație pietonal amenajat (trotuare, arteră de circulație pietonală).

3.3.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

ART.18 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

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

De la dispozițiile aliniatului precedent se admite derogare, cu avizul administrației publice competente dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau dacă se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

ART.19 -Realizarea de rețele tehnico – edilitare .

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate de consiliul local.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

ART.20 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a orașului.

Rețelele de iluminat cu gaze, energie electrică și telecomunicații sunt proprietatea publică a statului.

Lucrările prevăzute pentru tipurile de rețele de mai sus indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

3.4.Reguli cu privire la dimensionarea terenului și construcțiilor

ART.21 – Parcelarea – nu e cazul

ART.22 - Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate, adică cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

ART. 23 - Aspectul exterior al construcțiilor cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

ART. 24 - Procentul de ocupare al terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului.

- În funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de tipul de dotare POT –ul poate fi cuprins între 20 % - 50 % .
- Condiții de amplasare în cadrul terenului

-Construcții de cultură și alte construcții ce cuprind săli de reuniuni.

Săli de reuniuni, case de cultură, cinematografe, teatre, stadioane având un număr de minim 200 de locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 mp/locuitor, în afara spațiului destinat circulației publice.

La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor, dimensionate conform reglementărilor pentru zona P.

-Construcții de învățământ

Amplasamentul organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ , după cum urmează :

- zona ocupată de construcție
- zona curți de recreație, de regulă asfaltată
- zona terenurilor și instalațiilor sportive
- zona verde, inclusiv grădina de flori

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale o suprafață minimă de 20 mp/elev.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate :

- 25% teren ocupat de construcții
- 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.

-Construcții de sănătate

Amplasament organizat în trei zone dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează :

- a)zona ocupată de construcții
- b)zona accese, alei, parcaje
- c)zona verde cu rol decorativ și de protecție

Capacitatea dispensarelor policlinice, dispensarelor urbane și a dispensarelor rurale se stabilește pe baza populației arondate pentru care se asigură în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 zile lucrătoare.

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 mp/consultație.

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.

Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale amplasamentului trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 mp/cop. Pentru creșe și de 40 mp/copil pentru creșele speciale organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcții
- zona ocupată de spații de joacă
- zona pentru spațiu tehnico – gospodăresc
- zona verde de parc și alei

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcții va fi de 20%.

-Construcții și amenajări sportive

Pentru stadioane, săli de antrenament, amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale, dimensionate conform capacității construcției.

- zona pentru construcții
 - zona pentru spații verzi
 - zona pentru alei, drumuri și parcaje
- Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de
- 50% pentru construcții și amenajări sportive
 - 20% pentru alei, drumuri și parcaje
 - 30% pentru spații verzi

Pentru expoziții, muzee, biblioteci, cinematografe, teatre, dotari de agrement, turism, se vor respecta condițiile specifice date de destinația zonei în care urmează să fie amplasate.

Pentru terenul de golf este necesar întocmirea unui PUZ (echipa pluridisciplinara) care sa identifice si beneficiarii avand in vedere costurile deosebite ale unei astfel de investitii dar si oportunitatea amplasamentului.

Pana la aprobarea unui astfel de PUZ intreg UTR –ul 10 este cu interdicție temporara de construire si propus ca zona protejata de interes local.

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

ART. 25 - Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Fac excepție situațiile în care autorizarea utilizării domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primărie, conform legii, sau în situațiile în care Consiliul Local stabilește o taxă pentru relizarea unor parcaje supraetajate în parteneriat public –privat. Aceasta taxă va fi platită de fiecare beneficiar care nu – și poate realiza numărul de locuri de parcare necesar în incinta proportional cu numărul de parcaje nerealizate.

Suprafața parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor RGU –anexa nr.5 și a Normativului P 132/93 în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

- Construcții administrative

- Pentru primării câte un loc de parcare pentru 10 salariați.

- pentru sedii de primărie, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații nonguvernamentale , asociație, agenții se va prevedea câte un loc de parcare pentru 10 salariați.

- Construcții financiar bancare

- pentru toate categoriile de construcții financiar – bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți; în funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent rumului public.

- Construcții comerciale

- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți după cum urmează :

- Un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp.

- Un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400 – 600 mp.

- Un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexul comercial de 600 – 2000 mp.

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 – 10 locuri la masă; la acestea se vor adăuga spațiile de parcare și garare a vehiculelor proprii care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

- Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

- Construcții culturale

Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

-pentru expoziții și muzee câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere.

-pentru biblioteci, cluburi, săli de reuniune, case de cultură, cinematografe, teatre, câte un loc la 10 – 20 locuri în sală.

- Construcțiile de învățământ

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute

2 – 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice .

3

- Construcții de sănătate

Pentru construcții de sănătate va fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează :

-pentru spital general, spital de specialitate, asistență de specialitate, dispensar policlinic, dispensar urban, dispensar rural, câte un loc de parcare la 4 persoane amenajate, cu un spor de 10 %

-pentru centre de recoltare sânge, stații de salvare, farmacii, creșe speciale , leagăn de copii, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

- Construcții sportive

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi

prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției după cum urmează :

- pentru complexe sportive, săli de antrenament și săli de competiții, un loc de parcare la 5 – 20 locuri;

- pentru stadioane, poligoane de tir, popicării, câte un loc de parcare la 30 de persoane.

- Construcții și amenajări de agrement

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi

prevăzute parcare în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10 – 30 persoane.

Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3 – 10 membrii ai clubului.

- Construcții de turism

Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și categoria de confort, 1 – 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Pentru moteluri se vor asigura 4 – 10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

ART.26 - Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

- Construcții administrative și financiar – bancare

- pentru primării vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ,

minimum 15% din suprafața terenului.

-pentru sedii de partide, sedii de sindicate, culte, fundații organizații nonguvernamentale, asociații, agenții, sedii de birouri și construcții financiar – bancare vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.

- Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare, 2 – 5% din suprafața totală a terenului.

- Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse în regulamentul local de urbanism în UTR-ul respectiv.

- Construcții culturale

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și odihnă, în funcție de capacitatea construcției 10 – 20% din suprafața totală a terenului.

- Construcții de sănătate

Pentru spital general, spital de specialitate, asistență de specialitate, dispensar policlinic, dispensar urban, dispensar rural, centre de recoltare sânge, stații de salvare, farmacii, vor fi prevăzute spații verzi și plantație în interiorul incintei după cum urmează :

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție ;
- parc organizat cu o suprafață de 10 – 15 mp/bolnav

Pentru creșe și leagăne de copii vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10 – 15 mp/copil.

- Construcții și amenajări sportive

Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

- Construcții de turism și agrement

Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate în funcție de destinație și gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

ART.27 - Împrejmuire

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiuri :

a)împrejmuiuri opace, necesare pentru protecție împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale.

b)împrejmuiuri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Pentru punerea în valoare a construcțiilor publice se recomandă realizarea împrejmuirilor transparente de înălțime 1.20 – 1,50 dublate de gard viu.

9- LM-SUBZONA REZIDENTIALA CU CLĂDIRI P, P + 1, P +2 înălțime maxima la cornisa - 9 m

Capitolul 1 – Generalități

Art.1. - Subzonele funcționale sunt următoarele :

- a – exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban
- b – exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural
- c – predominant rezidențială de tip urban
- d – predominant rezidențială de tip rural

În afara acestor subzone funcționale curente mai se propun cu locație precisă trei tipuri de locuințe cu statut special – locuințe sociale, locuințe de necesitate și locuințe provizorii.

Art.2 -Funcțiunea dominantă a zonei este fie o funcțiune separată a uneia din subzone, fie combinată subzonelor „a” cu „c” sau „b” cu „d”.

Art.3 - Funcțiuni complementare admise ale zonei sunt :
pe parcele distincte: ISa, ISî, ISs, ISct, ISas, ISf, IScu, ISst, ISsp,
I (cu excepția unităților poluante), P,C.
pe aceeași parcelă : ISc (comerț și prestări de servicii nepoluante
cu maxim 5 salariați) a cărei pondere nu depășește 50% din SD a fiecărei clădiri.

Capitolul 2 – Utilizare funcțională

Art.4 - Utilizări permise
-utilizări enumerate la art.1 care pot ocupa fie o parcelă fie cel puțin 50% din SD.
-utilizările enumerate la art.3. care pot ocupa cel mult 50% din SD.

Art.5 - Utilizări permise cu condiții se referă la cele amplasate în zonele cu valori de patrimoniu cultural sau istoric, în zona de protecție a drumurilor , a caii ferate sau in zonele de protectie sanitara.

Art.6 - Interdicție temporară de construire se introduce până la elaborarea PUZ cu regulament sau PUD în următoarele condiții:

- pe parcelele situate în zonele cu valori de patrimoniu cultural construit;
- pe parcelele situate în zona de protecție a DN, DJ sau DC.
- pe parcelele situate în zonele de protecție a pâraurilor Șuța, Baiul, Negrișoara, Spălătura;
- în zonele unde se vor realiza artere de circulație noi
- pe parcelele care au o limită comună cu zonele funcționale I,P/
- pe parcelele destinate IS, I, P
- pe parcelele neconstruibile

Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1.Reguli de amplasare și conformare a construcțiilor

Art.8. Orientarea față de punctele cardinale

Pentru construcțiile de locuințe se va evita orientarea spre nord a dormitoarelor.

Art.9. Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor cu funcțiuni de locuire se va face cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Art.10. Amplasarea față de căi navigabile.

- Nu e cazul –

Art.11. Amplasarea față de căi ferate din administrarea SNCFR

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare se autorizează cu avizul Regiei Autonome „Societatea Națională a Căilor Ferate Române” și al Ministerului Transporturilor.

În sensul prezentului regulament prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m, măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată pe o parte și alta a căii ferate.

Art.12 și 13 – Nu e cazul

Art.14. Amplasamentul față de aliniament.

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

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

Retras de la aliniament, în următoarele cazuri :

-înscrierea în regimul de aliniere existent;

-lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei)

-obținerea unor distanțe de protecție, în cazul unor artere de mare circulație

-facilitarea unor degajamente amenajate în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă.

Art.15. Amplasarea în interiorul parcelei

Pentru a fi construită, o parcelă pentru locuințe trebuie să îndeplinească următoarele condiții :

- a) să aibă o suprafață minimă de 150 mp;
- b) să aibă un front la stradă de minim 8,0 m în cazul locuințelor înșiruite (două calcane laterale)
 - minim 10,0 m în cazul locuințelor cuplate (un calcan lateral)
 - minim 12,0 m în cazul locuințelor izolate (patru fațade).
- c) în cazul parcelelor de colț, situate la intersecția a două străzi,

lățimea minimă a frontului la stradă principală trebuie să fie de 12,0 m (în cazul locuințelor cuplate, cu un calcan), respectiv 15,0 m (în cazul locuințelor izolate cu patru fațade)

Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate cât și celor neregulate.

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil,

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendii, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Alinierea față de limitele laterale și limita posterioară reprezintă retragerile construcțiilor față de limitele unei proprietăți, altele decât aliniamentul.

Pentru toate construcțiile ce se realizează pe o parcelă se impune o distanță minimă față de limitele laterale și față de limita posterioară a acesteia egală cu jumătatea înălțimii la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0 m , cu următoarele excepții :

- clădirea se lipește de două calcane învecinate, formând un front continuu;

- clădirea se lipește de un calcan al clădirii învecinate caz în care se menține, pe celelalte laturi , $H/2$ față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de 3,0 m.

Distanța minimă de 3,0 m necesară în cazurile de mai sus, se majorează la :

- 4,0 m în cazul când o locuință se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcție de producție sau servicii.

- 6,0 m în cazul când o locuință se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe o parcelă vecină.

Distanțele între clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de

stingere a incendiilor, precum și accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient în utilizarea construcțiilor : iluminare naturală, însorire, salubritate, securitate, etc.

În cazul construirii mai multor corpuri distincte pe aceeași parcelă, distanțele minime dintre fațadele acestora vor fi egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,0 m.

În cazul construcțiilor situate de o parte și de alta a unei străzi distanța între fronturile construite va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte construcții.

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

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Art.16. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

- Construcții de locuințe

- a) pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari

- accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru

accesul mijloacelor de stingere a incendiilor

- alei (semi) carosabile în interiorul zonelor parcelate cu o lungime de maximum 25 m vor avea lățime de minimum 3,5 m iar pentru cele cu lungimea mai mare de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere

- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături).

- cele cu o lungime de 30 m – o singură bandă de 3,5 m lățime

- cele cu o lungime de maxim 100 m – minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuare cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

b) Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături)
- cele cu o lungime de maximum 30 m – o singură bandă de 3,5 m lățime.

-cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m – minimum 2 benzi (total 7 m) cu trotuare cel puțin pe o latură, supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

d) Locuințe colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu :

- accese carosabile pentru locatari
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor
- accese la parcaje și garaje

Art.17. Accese pietonale

Pentru fiecare parcelă accesul pietonal se va face direct din spațiul de circulație pietonal special amenajat (trotuare, arteră de circulație pietonală).

Căile pietonale, dispuse și alcătuite structural, în funcție de caracterul funcțional, sau de mai multe categorii și anume :

-trotuare pentru circulație curentă, dispuse paralel cu carosabilul străzii

-alei pietonale cu trasee independente de circulația carosabilă, acestea pot fi amenajate și pentru accesul ocazional și controlat al unor categorii de vehicule pentru servicii și intervenții;

-străzi pietonale rezervate pietonilor, de regulă în zona centrală cu caracter comercial sau cultural

-piețe pietonale

Proiectarea căilor pietonale se face în funcție de importanța fluxurilor de pietoni din orele de vârf ale traficului de direcția și sensul major al deplasării și de caracterul deplasării.

3.3.Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară.

Art.18. Racordarea la rețelele tehnico – edilitare existente

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

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale în cazul în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată public, atunci când aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de construcții se poate admite derogarea, cu avizul administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau dacă se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Art.19 - Realizarea de noi rețele tehnico – edilitare

În urma examinării posibilităților de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și a oportunității extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenul ce urmează a fi înglobate ulterior în intravilan, autoritățile publice locale pot decide, în conformitate cu atribuțiile ce le revin conform legii, modul în care vor fi realizate noile lucrări.

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

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Art.20. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare.

Rețelele de apă, de canalizare de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a orașului.

Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și telecomunicații sunt proprietatea publică a statului.

Lucrările prevăzute pentru tipurile de rețele de mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică.

3.4.Reguli cu privire la dimensiunile terenului și construcțiilor.

Art.21. Parcelare

-se vor respecta prevederile art.30 din R.G.U.;

-terenul afectat unei parcelări comportă părți comune (străzi, spații publice, rețele tehnico-edilitare) și loturi – părți private aparținând unor proprietari diferiți;

-pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigențele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servituțiile care îl grevează);

-condițiile de construibilitate sunt :

- accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute); vezi și condițiile de realizare de rețele – art.14 și 15;
- echipare cu rețele tehnico-edilitare; vezi și art.14 și 15;
- forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament;

-pentru clădirile aparținând funcțiunilor complementare (art.3)

- se va respecta parcelarea existentă și nu vor fi autorizate decât construcțiile, care pot respecta toate normele de conformare;
- pe terenurile libere se vor elabora studiile urbanistice indicate, care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG în LMr 2,3,7,9,- pentru funcțiunea dominantă (locuirea cf.art.2):

• în zonele cu parcelări existente se va păstra conformarea impusă de tradiție, cu condiția respectării prevederilor prezentului regulament în privința normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor , precum și cele de amplasare și conformare;

• pe terenurile libere se vor elabora studii urbanistice cu regulamente aferente, pentru stabilirea parcelării, care vor fi aprobate conform legislației;

-parcelările în zone protejate se vor face numai cu avizul organelor administrației de stat abilitate conform legii.

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de

soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și protecția mediului.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții :

- suprafața de minimum 150 mp
- front la stradă de minimum 8 m pentru fiecare lot în cazul în care vor fi realizate construcții în regim închis (înșiruite,
- suprafața de minimum 200 mp cu front la stradă de minimum 12 m în cazul în care se are în vedere realizarea unor construcții izolate sau cuplate.

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

Prevederile de mai sus fixează condițiile minimale pentru realizarea unei parcelări cu referire directă la funcțiunea de locuire.

Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării și/sau a unor construcții cu alte destinații decât locuința, se recomandă întocmirea unor documentații de urbanism (PUZ) având în vedere complexitatea funcțională a acestor construcții.

Art.22. Înălțimea construcțiilor

Pentru LM înălțimea maximă la cornisa a clădirilor va fi 7 m iar înălțimea maximă la coama va fi 10 m.

Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperisului , în suprafața de maxim 60 % din aria construită.

Se admit depășiri la înălțimea maximă de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat.

Fac excepție de la alineatele precedente construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate, adică cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

- Pentru clădirile aparținând funcțiunilor complementare (vezi art.3) se va accepta în mod excepțional un regim de înălțime de maxim P+3, cu condiția încadrării în normele de igienă (conform ordin MS 536 /1997) și protecție împotriva incendiilor.

-pentru locuințele amplasate în intersecții sau cap de perspectivă se va accepta în mod excepțional P+2+M, cu condițiile de la punctul precedent;

Art.23. Aspectul exterior al construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă

Se interzice folosirea materialelor precare - azbociment, plastic ondulat și a culorilor stridente cu dominantă albastru.

-se va respecta art.32 din R.G.U.;

-aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor reprezintă o problemă de interes public care impune anumite condiții în judecarea aspectelor construcției la eliberarea certificatului de urbanism;

-în zonele în care nu este instituit regim de protecție a monumentelor, autorizarea se va face pe baza proiectelor întocmite de către persoanele desemnate conform Legii nr.50/1996, în condițiile respectării specificului consacrat al zonei, al armonizării cu construcțiile existente și al principiilor de estetică a arhitecturii, care au ca obiect următoarele :

- **conformarea** construcțiilor – volumul, forma acoperișului și pantele acestuia, decroșurile , scările exterioare (în vederea evitării turnulețelor și acoperișurilor false, pantelor asimetrice a învelitorii) ;
- **materialele** de construcție pentru finisaje exterioare –(în vederea folosirii lor adecvate și evitării exceselor privind varietatea acestora);
- **conformarea și amplasarea golurilor** (uși , ferestre) pe fațade, raportul gol-plin (pentru realizarea acordului cu funcțiunea construcției);
- culorile ansamblului și ale detaliilor pentru materiale de construcție, ce trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, evitându-se deprecierea peisajului natural și urban (evitarea culorilor stridente în gama albastru);
- **împrejmuirea** construcției, pentru punerea în valoare a acesteia, cu evitarea exceselor ornamentale.

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor, anexelor gospodărești

Art.24. Procentul de ocupare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare pe teren.

El este considerat limita superioară de ocupare a terenului.

-zona exclusiv rezidențială de locuințe, P, P+1, P + 2 va avea procentul maxim de ocupare a terenului de 35%

-zona predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) va avea procentul de ocupare a terenului de maxim 40%.

-zonele rurale vor avea procentul maxim de ocupare a terenului de 30%.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de:

- 0,40 în regim parter

- 0,60 în regim P+1

- 0,80 în regim P+2

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

Art.25 - Parcaje

Amplasarea parcajelor/garajelor se va face la o distanță minimă de 10,00 m față de ferestrele încăperilor cu funcțiuni de locuit.

Pentru construcțiile de locuințe, în funcție de gradul de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează :

-câte un loc de parcare la fiecare locuința unifamilială cu lot propriu;

-câte un loc de parcare la 1 – 2 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;

-câte un loc de parcare la 1 – 3 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 50 %.

Art.26 - Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

Art.27 - Împrejmuire

Aspectul exterior al împrejmuirilor, ca și aspectul clădirilor pe care le protejează, nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei, deprecind valorile acceptate ale arhitecturii și urbanismului.

-împrejmuirile la aliniament, - amplasarea și conformarea lot pot fi stabilite prin regulamente ale administrației publice locale.

-împrejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioare ale parcelei – amplasarea și conformarea lor sunt reglementate de prevederile codului civil.

Acestea vor fi de preferință opace.

Înălțimea minimă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2m.

Art.28. Clădirile anexă ale clădirii/clădirilor principale se pot realiza cu respectarea exigențelor impuse de asigurarea acceselor carosabile și pietonale, cu respectarea următoarelor reguli :

a)clădirile anexă sunt folosite pentru activitățile complementare locuirii, fie pentru dependențe ale locuinței: depozitare (inclusiv deșuri menajere), instalații, garaje;

b)suprafața totală a clădirilor anexă este de maximum 10% din ST; în cazul parcelelor cu ST între 200 mp și 250 mp, suprafața maximă admisă este de 25,00 mp.

c)Înălțimea maximă admisă a clădirilor anexă este de 2,50 m.

Art.29. În cazul exproprierii pentru cauză de utilitate publică a unei părți, dintr-o parcelă, Consiliul Local va acționa în conformitate cu Legea nr.33/1994, iar baza de calcul pentru stabilirea densității de construire se va stabili în felul următor :

a) în cazul acordării de despăgubiri conform legii, suprafața totală care se va lua în calcul pentru indicii de densitate este suprafața rămasă după expropriere; în cazul în care parcela diminuată, prin expropriere, devine neconstruibilă din cauza dimensiunilor, se va expropria întreaga parcelă;

b) în cazul în care proprietarul este de acord să cedeze o parte din parcela pentru realizarea unui obiectiv de utilitate publică conform legii,

poate primi prin hotărârea consiliului local următoarele compensații urbanistice;

-cedarea porțiunii în cauză se face după primirea autorizației de construire, adică la calculul indicilor de densitate se va lua ca bază suprafața totală inițială;

-schimbarea ponderii funcțiunilor în clădirea principală în limitele conservării caracterului funcțional al zonei și al compatibilităților funcționale, tinzând să se satisfacă cerințele proprietarului, exprimate în scris.

10-LI- SUBZONA REZIDENȚIALĂ CU CLADIRI P+3, P+4

Capitolul 1 – Generalități

Art.1. Subzonele funcționale sunt :

- a)-exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban (locuințe colective)
- b)-preponderent rezidențială cu clădiri de tip urban (locuințe colective cu spații libere la parter)

Art.2. Funcțiunea dominantă pentru ambele subzone este aceea de locuire - colectivă.

Art.3. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt :

- a) pe parcele distincte ISa, ISî, ISc, ISct, ISas, ISf, IScu, ISt, Issp (cu excepția activităților poluante) P,C.
- b) pe aceeași parcelă ISc (comerț și prestări de servicii nepoluante cu maxim 5 salariați) a cărei pondere nu depășește 50% din SD a fiecărei clădiri.

Capitolul 2. - Utilizare funcțională

Art.4. Utilizări permise

- utilizările enumerate la art.1. care pot ocupa fie o parcelă, fie cel puțin 50 % din SD.
- utilizări enumerate la art.3 care pot ocupa cel mult 50% din SD.

Art.5. Utilizări permise cu condiții se referă la cele amplasate în zonele cu valori de patrimoniu cultural sau istoric, în zona de protecție a drumurilor, a căii ferate sau în zonele de protecție sanitară.

Art.6. Interdicție temporară de construire se introduce până la elaborarea și aprobarea unui PUZ cu regulament aferent în următoarele condiții :

- pe parcelele situate în zonele de protecție a valorilor de patrimoniu cultural construit;
- în zonele unde se vor realiza artere noi de circulație
- pe parcelele destinate IS,I ,P.
- pe parcele neconstruibile

Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.

3.1. Reguli de amplasare și conformare a construcțiilor

Art.8. Orientarea față de punctele cardinale

În cazul clădirilor de locuit organizate în ansambluri se va evita amplasarea construcțiilor pe direcția est – vest, iar când această soluție nu este posibilă, apartamentele se vor rezolva cu dublă orientare.

În cazul unei parcelări, construcțiile de locuințe individuale vor fi orientate astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi de 1 ½ h la solstițiul de iarnă.

În general se va evita orientarea către nord a dormitoarelor.

Art.9. Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor cu funcțiune de locuire se va face cu respectarea zonelor de protecție conform legii.

Art.10. Amplasarea față de căi navigabile

-Nu e cazul

Art.11. Amplasarea față de căi ferate din administrarea SNCFR.

- Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare se autorizează cu avizul Regiei Autonome „Societatea Națională a Căilor Ferate Române” și a Ministerului Transporturilor.

- În sensul prezentului regulament, prin zonă de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de

proprietate, cu lăţime de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR situată pe o parte şi alta a căii ferate.

Art.12 şi 13 – Nu e cazul.

Art.14. Amplasamentul faţă de aliniament.

-Faţă de aliniament (definit ca linia de demarcaţie între terenurile aparţinând domeniului public şi cele aparţinând domeniului privat), construcţiile pot fi amplasate sau aliniate (aliniera construcţiilor fiind definită ca linia convenţională care urmăreşte fronturile construite ale clădirilor), în următoarele situaţii :

- pe aliniament, în cazul când frontul construit existent se confundă cu

linia de demarcaţie a proprietăţilor către stradă;

- retras de la aliniament, în următoarele cazuri :

-înscrierea în regimul de aliniere existent

-lărgirea drumului, alinierea construcţiilor noi fiind diferită faţă de alinierea existentă (spre interiorul parcelei);

-obţinerea unor distanţe de protecţie, în cazul unor artere de mare circulaţie;

-facilitatea creării unor pieţe sau degajamente amenajate, în preajma unor construcţii şi circulaţie pietonală, intensă;

-obţinerea lăţimii minime a frontului la stradă , în cazul parcelelor cu formă geometrică neregulată;

Art.15. Amplasarea în interiorul parcelei

În zona LI existentă se va păstra acelaşi POT, deci terenurile dintre blocurile de locuinţe existente trebuie utilizate cu deosebire pentru realizarea unor amenajări necesare locuirii:

- parcaje sau garaje
- alei carosabile
- spaţii gospodăreşti
- locuri de joacă pentru copii
- spaţii plantate şi locuri de odihnă
- alei pietonale
- instalaţii de toate tipurile

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.16. - Accese carosabile

Accesul din spațiul carosabil al autovehiculelor la clădirile noi trebuie să fie astfel realizat încât să nu prejudicieze servituțile de trecere existente și să nu adauge servituți suplimentare pe terenul aservit imobilelor de locuințe.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu :

- accese carosabile pentru locatari
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor
- accesul la parcaje și garaje

Art.17. - Accese pietonale

Pentru fiecare construcție din zona locuințelor colective, accesul pietonal se va face direct din spațiul de circulație pietonal special amenajat (trotuare, arteră de circulație pietonală).

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară

Art.18. Racordarea la rețelele tehnico –edilitare este condiția obligatorie pentru obținerea autorizării executării construcțiilor.

Art.19. Realizarea de rețele tehnico – edilitare

În urma examinării posibilităților de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și a oportunității extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi înglobate ulterior în intravilan, autoritățile publice locale pot decide, în conformitate cu atribuțiile ce le revin conform legii, modul în care vor fi realizate noile lucrări.

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

Extinderile de rețele sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Art.20. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare.

Rețelele de apă, de canalizare de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a orașului dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și telecomunicație sunt proprietatea publică a satului dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute pentru tipurile de rețele de mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică.

3.4. Reguli cu privire la dimensiunile terenului și construcțiilor

Art.21. Parcelare

Pentru parcelele destinate funcțiunilor complementare admise, dimensionarea se face conform actelor normative în vigoare pentru funcțiunea respectivă.

Art.22. Înălțimea construcțiilor

În conformitate cu planșa „Reglementări” a PUG regimul de înălțime echivalent construcțiilor P + 4 este de maxim 15m.

Se admit depasiri de 1 -2 metri numai pentru la alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire cuplat.

Se admite un nivel mansardat inscris in volumul acoperisului , in suprafata de 60 % din aria construita cu respectarea indicatorilor maximali.

Art.23. Aspectul exterior al construcțiilor nu trebuie să contravină funcțiunii acestora și aspectului general al zonei.

Prin PUZ sau PUD se vor aduce justificările necesare pentru un anumit aspect exterior al clădirilor.

Art.24. Procentul de ocupare a terenurilor

Valorile maxime admise ale indicilor de construire în zona LI sunt următoarele :

-înălțimea la cornisa 15 m , la coama 18 m.

POT = 40 % CUT = 2,0 Nivele = 5

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

Art.25. Parcaje

Pentru apartamentele în locuințe colective se va asigura câte un loc de parcare la 2 – 4 apartamente.

Amplasarea parcajelor/garajelor se va face la o distanță minimă de 10,00 m față de ferestrele încăperilor cu funcțiuni de locuit.

Art.26. Spații verzi și plantate.

Pe terenurile aflate în proprietatea privată a Consiliului Local ocupate de clădiri de locuințe colective se vor realiza spații plantate pe terenul dintre blocuri și trotuare.

Pe parcelele aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice și/sau juridice se vor amenaja spații verzi plantate cu caracter de agrement care să însumeze minimum 10% din ST.

Consiliul Local poate stabili organizarea spațiilor plantate în interiorul parcelei în cazul în care acestea trebuie să răspundă anumitor cerințe urbanistice, cum ar fi:

- susținerea unui cap de perspectivă cu plantație ;
- asigurarea unui anumit tip de plantație către stradă, între aliniamentul parcelei și clădirea principală sau către incintele semipublice.
- necesitatea de a corecta prin plantație aspecte neplăcute ale peisajului urban.

Art.27. Împrejmuiri

Este interzisă realizarea împrejmuirilor pe insule de teren, constituite din clădiri de locuințe colective, aflate în administrarea Consiliului Local.

Grupurile de clădiri de locuințe colective realizate pe parcele aflate în proprietatea privată a persoanelor juridice și/sau fizice vor fi împrejmuite ținându-se cont de :

- înălțimea minimă/maximă a împrejmuirii pe oricare dintre limitele parcelei;
- conformația geometrică a împrejmuirii către spațiile publice sau incintele semipublice (înălțime, grosime, traseu în plan)
- materialele care trebuie folosite, structura de rezistență, culoare, transparența/opacitatea împrejmuirii;
- un anumit scop deosebit urmărit de administrație.

Art.28. Clădirile anexă ale clădirilor principale, se pot realiza cu respectarea exigențelor impuse de asigurarea acceselor carosabile și pietonale, cu respectarea următoarelor reguli :

a) clădirile anexă sunt folosite pentru activitățile complementare locuirii, fie pentru dependențe ale locuirii, depozitare (inclusiv deșeuri menajere) instalații, garaje;

b) Suprafața totală a clădirilor anexă este de maximum 10% din ST.

Art.29. În cazul exproprierii pentru cauză de utilitate publică a unei părți dintr-o parcelă, Consiliul Local va acționa în conformitate cu Legea nr.33/1994.

11.-ID-ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE, DEPOZITARE,

Capitolul 1 – Generalități

Art.1. Tipurile de subzone funcționale sunt :

a) subzona industrială compactă, organizată pe principiul platformelor proiectate unitar, amplasate spre limita intravilanului, deservite și echipate conform principiilor urbanistice din perioada când au fost proiectate (UTR 4,5,7).

b) subzona de unități industriale realizate izolat, unele integrate în spațiul urban în care au fost amplasate (UTR 6,9,12,14) .

Art.2. Funcțiunea dominantă a zonei

-subzona industrială a = industrie metalurgică, chimică, construcții, transporturi, echipamente electrice, depozitare, rezervă;

-subzona industrială b= prelucrarea lemnului, chimică, construcții, transporturi, echipamente electrice, depozitare, rezervă;

-subzona industrială c = prelucrarea lemnului, chimică, prelucrări mecanice, vinificație, altele.

Art.3. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt ISa, IScu, ISsp, ISsc, ISsp, A, P, GC, TE, CC.

Capitolul 2. Utilizare funcțională

Art.4. Utilizări permise

a)ID pentru care s-a eliberat Autorizația de Mediu.
b)modificarea volumului și natura activităților existente în zona funcțională ID este permisă numai în urma obținerii Acordului de Mediu și Autorizației de Mediu pe baza Studiului de Impact asupra Mediului.

c)Schimbarea parametrilor urbanistici poate fi determinată de următoarele motive :

- necesități de modificarea tehnologiei
- necesități de protecția mediului
- necesitatea eliminării disfuncționalităților urbanistice
- divizări rezultate din schimbarea formei de proprietate sau alte motivații tehnice

- cerințe ale actelor normative
- apariția și amplasarea funcțiunilor complementare permise

Schimbările acestor parametrii sunt posibile numai pe baza PUZ cu regulament aferent aprobate.

Art.5. Utilizări permise cu condiții

Aprobarea PUZ cu regulament aferent este posibilă pe baza avizelor favorabile din partea forurilor abilitate care au instituit zone de protecție pentru :

- monumente, situri istorice
- infrastructuri feroviare
- drumuri publice
- cursuri de apă
- construcții și amenajări cu destinație specială
- construcții și amenajări care prezintă un grad mare de risc tehnologic.

Art.6. Interdicții temporare de construire

Toate subzonele funcționale se află în interdicție temporară de construire până la aprobarea PUZ cu regulament aferent, care stabilesc :

- modul de schimbare a parametrilor urbanistici cu subzona funcțională respectivă în conformitate cu PUG și cu motivele care pot genera schimbările

- implicații urbanistice ale măsurilor de protecția mediului
- reglementări de intervenție pentru creșterea, descreșterea, modificarea parametrilor urbanistici

- amplasarea și forma generală a construcțiilor
- condițiile specifice de organizarea circulației a rețelelor edilitare și tehnologice.

În funcție de amploarea implicațiilor urbanistice, Consiliul Local va stabili teritoriul pentru care se elaborează PUZ cu regulament, după caz, din una sau mai multe parcele industriale, sau întreaga subzonă industrială, în toate cazurile împreună cu parcelele învecinate cu aceasta (chiar dacă parcelele învecinate fac parte din alte zone funcționale).

Art. 7 -Funcțiunile interzise sunt :

- Locuirea LM și LI, cu excepția locuințelor pentru personalul care asigură permanența (locuințe de serviciu).

- Instituții și servicii publice cu caracter general ISî, ISs, ISt, ISct, ISas, cu excepția cabinetelor medicale de protecția muncii, cantinelor, cluburilor, spațiilor de învățământ profesional de specialitate, amenajate în folosința exclusivă a unităților industriale.

- unități militare S cu activități periculoase pentru activitatea industrială, cu excepția celor a căror funcționare este impusă de specificul activității industriale.

Amplasarea acestora în incinta unităților industriale se face pe baza unui PUZ cu regulament aferent aprobat.

În unitățile industriale din subzona b sunt interzise activitățile industriale care măresc gradul de poluare admisibil.

Capitolul 3- Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1 - Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

Art.8. Orientarea față de punctele cardinale

Necesitățile de însorire și iluminat natural a clădirilor cu diferite funcțiuni se va conforma anexei nr.3 la RGU.

Pentru împiedicarea transmiterii directe a noxelor prin intermediul vântului dominant înspre alte zone aflate în vecinătatea surselor de poluare, pe baza studiului de impact se va stabili una din următoarele măsuri de intervenție :

- încetarea activității poluante
- executarea pe cheltuiala poluatorului a tuturor lucrărilor de protecție urbanistică, astfel încât să împiedice transmiterea directă a noxelor.

Art.9. Amplasarea față de drumurile publice

-amplasarea construcțiilor față de drumurile publice (DN, Dg, DC) se face pe baza avizelor favorabile din partea forurilor abilitate care au instituit zone de protecție pentru drumuri și în conformitate cu condiția de securitate a drumurilor publice în raport cu folosința clădirilor.

-subtraversarea sau supratraversarea drumurilor publice sau a străzilor obișnuite cu construcții de orice natură, necesare folosințelor industriale, se va putea face numai cu avizul organelor abilitate.

-pentru a nu incomoda circulația curentă pe drumurile publice și pentru a nu se prejudicia construcția drumului, este interzisă amplasarea în spațiile publice a următoarelor folosințe, precum și a construcțiilor care derivă din acestea :

- parcaje pentru orice tip de autovehicule a cărui staționare este determinată de folosințe industriale;
- amenajări necesare accesului în incintele industriale a autovehiculelor bancare sau speciale.
- Amenajări necesare accesului în incintele industriale a pietonilor.
- Rețelele de utilități tehnologice (subterane și aeriene) care aparțin

societăților industriale, indiferent de proprietate.

-construcțiile industriale se vor amplasa la asemenea distanță față de drumurile publice, sau față de străzi, încât să satisfacă condițiile din aliniatele precedente; amplasarea construcțiilor se va face în urma Studiului de Impact pe baza PUZ cu regulament aferent și ulterior, dacă este cazul, pe baza PUZ.

Art.10. Nu e cazul

Art.11. Amplasarea față de căi ferate din administrarea SNCFR.

-amplasarea construcțiilor și amenajărilor destinate activităților industriale în zona de protecție a infrastructurii feroviare se face cu avizul Regiei Autonome „Societatea Națională a Căilor Ferate Române” și al Ministerului Transporturilor.

-amplasarea construcțiilor și amenajărilor destinate activităților industriale față de calea ferată aflată în proprietatea societăților comerciale se face în conformitate cu prevederile Regulamentului general de urbanism.

Servituțiile de trecere a căilor ferate prin incintele societăților comerciale se vor înscrie în cărțile funciare ale imobilelor respective.

Art.12 și 13 – Nu e cazul

Art.14. Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul parcelei industriale se face pe baza PUZ cu regulament aferent și ulterior, dacă este cazul pe baza PUD.

Documentațiile de mai sus vor ține cont de următoarele condiții specifice

- necesitățile funcționale ale drumurilor publice (DN, DJ, DC) și ale străzilor.

- asigurarea gabaritului minimal al căii de circulație inclusiv al rezervei de dezvoltare.

- realizarea unei compoziții armonioase a clădirilor spre domeniul public, inclusiv prin alinierea clădirilor noi cu clădirile de pe parcelele vecine

- asigurarea distanțelor minime de protecție a celorlalte activități față de factorii potențiali de risc și/sau de poluare.

- rezolvarea cerințelor funcționale, inclusiv a celor auxiliare activități industriale, cum ar fi parcaje, garaje, accese, pe suprafața parcelei, fără a greva domeniul public.

Art.15. Amplasarea în interiorul parcelei industriale a construcțiilor necesare activității proprii (clădiri, rețele tehnologice, instalații, etc) se face astfel încât să asigure următoarele condiții :

- respectarea distanțelor minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice impuse prin actele normative

- preluarea în interiorul parcelei a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice fără a determina servituți de risc tehnologic pe parcelele vecine; prin excepție impunerea unor servituții de risc tehnologic pe parcelele vecine se va consemna în cărțile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune și vor fi luate în considerare la autorizarea ulterioară.

- asigurarea suprafețelor minime pentru amenajarea funcțiunilor industriale auxiliare

- asigurarea coerenței fluxurilor tehnologice astfel încât să se asigure delimitarea și separarea acceselor și a circulației în interiorul parcelei industriale pentru următoarele categorii de circulație : pietonală, carosabilă pentru autoturisme și autospeciale, cale ferată uzinală.

-pe parcelele industriale este interzisă realizarea construcțiilor pe limitele parcelei, cu excepția situațiilor stabilite prin PUZ cu regulament aprobat în cazul parcelelor izolate.

3.2.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.16. Accese carosabile

Accesul autovehiculelor pe parcelele industriale (autoturisme, vehicule pentru transport greu, vehicule speciale sau agabaritice) se poate compune din următoarele elemente, realizate în totalitate, în afara spațiului public, pe suprafața parcelei în cauză.

-spații de staționare și manevră ale autovehiculelor

-spații de înregistrare și control ale autovehiculelor

Fiecare parcelă trebuie să aibă asigurate condiții pentru accesul din spațiul carosabil al autovehiculelor necesare tuturor activităților care se desfășoară pe aceasta, după cum urmează :

-accesul autovehiculelor pe parcelă trebuie să se facă direct din spațiul carosabil și se va asigura în porțiunea aliniamentului stabilită prin PUZ cu regulament aferent, în funcție de :

- Intensificarea traficului pe artera de acces
- Intensificarea traficului necesar activității propriu zise

precum și specificul și gabaritul vehiculelor

- Modul de rezolvare a circulației în interiorul incintei.
- Necesitatea funcțională de a avea unul sau mai multe accese

auto pe parcele industrială

-nu se admit servituții de trecere asupra unor parcele pentru accesul autovehiculelor la o parcelă industrială

-accesul autovehiculelor pe fiecare parcelă trebuie să se facă astfel încât traversarea spațiilor publice pietonale să aibă o lungime minimă

-în cazul unei parcele cu mai multe alinamente, PUZ cu regulament aferent va stabili artera/arterele de circulație din care se va face accesul, respectiv accesele autovehiculelor pe parcelă.

-în cazul în care spațiile prevăzute pentru staționarea și manevra autovehiculelor se realizează de către beneficiarul activității industriale prin lărgirea spațiului public de circulație carosabilă, Consiliul Local va hotărî în baza PUZ prin care se stabilește amenajarea respectivă, dacă este necesară

cedarea de către proprietarul parcelei industriale a spațiului echivalent din acestea, în scopul întregirii spațiului public și al amenajării pietonalelor de interes public.

-rezolvarea tehnică a accesului autovehiculelor pe parcela industrială se face în conformitate cu prevederile PUZ aprobat și cu avizul Poliției pentru detalierea organizării traficului auto în zona accesului.

Art.17. Accese pietonale

-accesul persoanelor pe parcele industrială se poate compune din următoarele elemente, realizate în totalitate în afara spațiului public pe suprafața parcelei în cauză.

Spațiu de preluare corectă a fluxurilor maxime de intrări – ieșiri la ora de vârf.

Spații de înregistrare

Spații de pază și control

-accesul persoanelor pe parcelă trebuie să se facă direct din spațiul

public pietonal și va asigura în porțiunea aliniamentului stabilită prin PUZ cu regulament aferent aprobat ; accesele pietonale pot fi diferențiate și dimensionare în funcție de :

- Fluxul minim la ora de vârf
- Natura activității persoanelor care acced în incintă (persoane angajat,

delegații, protocol)

-accesul persoanelor în incintele industriale se poate face :

- Alăturat spațial sau separat de accesul carosabil în funcție de

mărimea fluxurilor celor două tipuri de circulație, alăturarea spațială impunând măsuri de separare tehnică

- Separat de accesul de cale ferată
- Spațiile de înregistrare se vor realiza separat
- Spațiile de pază și protocol vor fi comune

-nu se admit servituții de trecere asupra unor parcele pentru accesul

persoanelor la o parcelă industrială

-amenajările speciale ale spațiului public pentru circulația pietonală destinate accesului în incintele industriale (treceri la nivel , pasarele, tuneluri, balustrade de protecție) se stabilesc și se realizează de Consiliul Local care poate impune contribuția financiară a beneficiarilor activităților industriale care determină concentrările de fluxuri

-rezolvarea tehnică a accesului persoanelor pe parcelele industriale se face prin PUZ cu regulament aprobat și cu avizul Poliției pentru detalierea organizării traficului pietonal în zona accesului

3.3.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art.18. Racordarea la rețelele tehnico – edilitare existente a folosințelor din zona funcțională se va face în felul următor :

-în urma studiilor de reabilitare și redimensionare a fiecărui tip de rețea tehnico-edilitară în parte, avizate și aprobate conform actelor normative

-în urma avizelor care demonstrează posibilitatea tehnică și de utilizare pentru racordarea la toate tipurile de rețea

-rețelele tehnico-edilitare de orice natură situate în spațiul public din teritoriul intravilan se vor realiza subteran; racordurile de la rețelele tehnico-edilitare la rețelele interioare parcelei se vor realiza subteran

-este interzisă racordarea folosințelor industriale noi sau amplificarea consumurilor pentru folosințele existente, în cazul în care acestea prejudiciază consumurile autorizate ale utilizatorilor existenți

-aprovizionarea și alimentarea cu combustibil se va realiza în conformitate cu avizul Autorizației de Mediu, iar în cazul construcțiilor și amenajărilor necesare în acest scop, în urma PUZ cu regulament aferent aprobat conform actelor normative.

Art.19. Realizarea de rețele tehnico –edilitare noi, extinderea sau redimensionarea unor rețele existente se va face pe baza studiilor de prefezabilitate și pe baza PUZ cu regulament aferent, aprobate conform legii.

Art.20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico – edilitare

-Rețelele tehnico – edilitare noi sunt în proprietatea publică a orașului, chiar dacă investiția a fost suportată de utilizatorii din zona I

-în cazul când una din rețelele tehnico – edilitare speciale se realizează în exclusivitate pentru folosințele unor utilizatori din zona I, se va proceda în felul următor :

- rețelele noi, extinderea sau redimensionarea celor existente se vor executa pe baza studiilor de preferezabilitate și pe baza PUZ
- realizarea în spațiul public sau privat al rețelei se face cu toate consecințele juridice și fiscale care decurg din acestea
- realizarea rețelelor din interiorul intravilanului se va face subteran

3.4. Reguli cu privire la dimensiunile terenului și construcțiilor

Art.21. Parcelare

Crearea de parcele industriale noi se poate face prin:

- ocuparea teritoriului cu destinația „industrie” din PUG
- împărțirea incintelor existente ca urmare a schimbării parțiale sau totale a regimului de proprietate al deținătorului

În ambele cazuri trebuiesc respectate în totalitate reglementările pentru zona funcțională I.

Crearea de parcele industriale noi se face pe baza PUZ cu regulament aprobat pentru zona funcțională.

În cazul în care pentru o parcelă aplicarea reglementărilor pentru zona funcțională I și a actelor normative în vigoare conduc la imposibilitatea împărțirii incintelor existente, parcela în cauză rămâne proprietate în indiviziune.

Ieșirea din indiviziune nu se poate face decât dacă se modifică condițiile ce obligă la acest mod de constituire.

Art.22. Înălțimea construcțiilor

-Înălțimea maximă a construcțiilor industriale se va stabili prin PUZ cu regulament aferent, în care se va consemna înălțimea în metri de la nivelul terenului la cornișă (numărul de niveluri al clădirilor este nerelevant ca urmare a variabilității înălțimii medii a unui nivel în funcție de cerințele tehnologice).

-înălțimea maximă care se consemnează în PUZ cu regulament aferent pentru construcțiile industriale va respecta intervalele de înălțimi corespunzătoare clădirilor de locuit, pentru simplificarea reprezentărilor și posibilitatea corelărilor de analiză urbanistică, în vederea aprobării documentațiilor de urbanism.

-în subzona unităților industriale izolate între ale funcțiuni, înălțimea maximă a construcțiilor este de 10,00 mc, indiferent de funcțiunea și numărul de niveluri ale acestora.

-în întreaga zonă I se vor respecta normele de semnalizare a înălțimii construcțiilor prin amplasarea luminilor de balizaj

Art.23. Aspectul exterior al construcțiilor va fi hotărât prin PUZ cu regulament aferent , pentru a se preveni deprecierea aspectului general al zonei.

Art.24. Procentul de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate , în care se va ține cont de condițiile de amplasare a construcțiilor.

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

Art.25. Parcaje

Pentru fiecare parcelă industrială este obligatorie asigurarea pe suprafața parcelei a condițiilor pentru parcare /gararea și/sau staționarea tuturor autovehiculelor implicate sau rezultate ca urmare a desfășurării activității industriale respective și a căror statut se află în unul din următoarele cazuri :

- autovehicule de orice tip aflate în proprietatea sau utilizarea unităților industriale care își desfășoară activitatea pe parcela industrială

- autovehiculele de orice tip care participă la procesul tehnologic prin aprovizionare – desfacere

- autovehicule de orice tip ale angajaților și/sau delegaților unității industriale care își desfășoară activitatea pe parcela industrială

Dimensionarea numărului de locuri de parcare, garare, staționare, diferențiat pe criterii de gabarit, cât și a spațiilor de manevră și acces se stabilesc conform actelor normative în vigoare.

- pentru activități desfășurate pe o suprafață de 10 – 100 mp, un loc de parcare la 25 mp.

- pentru activități desfășurate pe o suprafață de 100 – 1000 mp – un loc de parcare la 150 mp

- pentru activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000 mp – un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

Amplasarea construcțiilor și amenajărilor pentru parcare, gararea și/sau staționarea autovehiculelor de orice fel se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent ținându-se cont de amplasarea față de drumurile publice, amplasarea față de aliniament, amplasarea în interiorul parcelei a construcțiilor și accesul autovehiculelor pe parcelă.

Art.26. Spații verzi și plantate

Pe fiecare parcelă situată în zona funcțională I este obligatorie amenajarea unei suprafețe plantate de minimum 20% din suprafața parcelei,

în care este inclusă și suprafața plantată de protecție desfășurată pe limitele parcelei.

Art.27. Împrejmuirile pe toate limitele parcelei trebuie să corespundă exigențelor Codului Civil și normativelor prevăzute ca urmare a PUZ cu regulament și a Reglementărilor Speciale.

Ca parte componenta a prezentului Regulament Local de Urbanism se considera Regulamentul de urbanism aferent PUZ – ”Centru pentru Incercari Automobile –Titu ” Beneficiar Renault Technologie Roumanie SRL

In completarea PUZ- ului sus amintit se propune introducerea in intravilan a parcelelor cuprinse intre DL 394 si DE81/1, respectiv CD 84. (tarlalele 19 si 20) Conform plansa 3 – Reglementari Urbanistice.

Aceasta zona se introduce in intravilan cu interdictie temporara de construire pana la intocmirea si aprobarea unui PUZ de zona industrială care sa asigure posibilitatea de dezvoltare a Investitiei Strategice – Centru Incercari Automobile -Renault permitand in acelas timp realizarea in incinta a unei zone cu vegetatie inalta care sa functioneze ca o perdea de protectie atat ”informatica” cat si ”sonora”.

Ca urmare a solicitarii Firmei Renault Tehnologie Roumanie SRL de asigurare a securitatii zonelor adiacente Centrului de Incercari Automobile Titu

Regulamentul impune limitarea regimului de inaltime (“Non altius tremendi”) in UTR 11 si in zona din UTR 9 cuprinsa intre strazile Cuza Voda, Cooperatiei, Paraul Baiu si DC42 la 9 metri la cornisa.

Pentru asigurarea unui grad inalt de confidentialitate firma Renault va planta in incinta o perdea de protectie cu esente de rasinoase de minim patru randuri in sicana.

12 - A – ZONA DE UNITĂȚI AGRICOLE

Capitolul 1 – Generalități

Art.1. Tipurile de subzone funcționale sunt :

- a) subzona unităților de producție agricole
- b) subzona serelor cu folosință de producție agricolă

Art.2. Funcțiunea dominantă a zonei

În subzona „a” funcțiunile dominante pot fi separate sau combinate, cuprinzând :

- ferme de animale, păsări
- unități industriale, stațiuni mecanice

Art.3. Funcțiuni complementare nu sunt admise cu excepția unor birouri, grupuri sociale, locuințe de serviciu, necesare funcțiunii dominante.

Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor

Art.4. Utilizări permise – cele care rezultă din funcțiunea dominantă.

Art.5. Utilizări permise cu condiții referitoare la drumurile publice, în conformitate cu actele normative în vigoare.

Art.6. Interdicție temporară de construire până la :

- elaborarea Studiului de Impact și obținerea Autorizației de Mediu
- elaborarea și aprobarea PUZ cu regulament aferent pentru măsurile care trebuiesc luate în urma Studiului de Impact a schimbărilor de regim de proprietate și a schimbărilor de tehnologie.

Art.7. Interdicție definitivă de construire de unități agricole în alte zone funcționale față de care reglementările specifice prevăd distanțe de protecție sau amplasarea de unități la distanțe mai mici decât cele prevăzute prin actele normative.

Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art.8. Orientarea față de punctele cardinale

Pentru împiedicarea transmiterii directe a noxelor prin intermediul vântului dominant înspre alte zone aflate în vecinătatea surselor de poluare, pe baza Studiului de Impact se va stabili una din următoarele măsuri de intervenție :

- încetarea activității poluante
- executarea pe cheltuiala populației a tuturor lucrărilor de protecție urbanistică, astfel încât să împiedice transmiterea directă a noxelor.

Art.9. Amplasarea față de drumurile publice

- amplasarea construcțiilor față de drumurile publice (DN, DJ, DC) se face pe baza avizelor favorabile din partea forurilor abilitate care au instituit zone de protecție pentru drumuri și în conformitate cu condiția de securitate a drumurilor publice în raport cu folosința clădirilor.

- subtraversarea sau supratraversarea drumurilor publice sau a străzilor obișnuite cu construcții de orice natură, necesare folosințelor industriale se va putea face numai cu avizul organelor abilitate.

- pentru a nu incomoda circulația curentă pe drumurile publice și pentru a nu se prejudicia construcția drumului, este interzisă amplasarea în spațiile publice a următoarelor folosințe, precum și a construcțiilor care derivă din acestea :

- parcaje pentru orice tip de autovehicule a cărui staționare este

determinată de folosințe agricole.

- Amenajări necesare accesului în incintele agricole a

Autovehiculelor banale sau speciale

- Amenajări necesare accesului în incintele agricole a pietonilor

- Rețele de utilități tehnologice (subterane și aeriene) care

aparțin societăților agricole, indiferent de proprietate

- construcțiile agricole se vor amplasa la asemenea distanța față de drumurile publice, sau față de străzi, încât să satisfacă condițiile din aliniatele precedente; amplasarea construcțiilor se va face în urma Studiului de impact pe baza PUZ cu regulament aferent și ulterior, dacă este cazul, pe baza PUD.

Art.10. Nu e cazul

Art.11. Amplasarea față de căi ferate din administrarea SNCFR.

- amplasarea construcțiilor și amenajărilor destinate activităților agricole, în zona de protecție a infrastructurii feroviare se face cu avizul Regiei Autonome „Societatea Națională a Căilor Ferate Române” și al Ministerului Transporturilor

- amplasarea construcțiilor și amenajărilor destinate activităților agricole față de calea ferată aflată în proprietatea societăților comerciale se face în conformitate cu prevederile Regulamentului general de urbanism.

Servituțiile de trecere a căilor ferate prin incintele societăților comerciale se vor înscrie în cărțile funciare ale imobilelor respective.

Art.12. și 13 – Nu e cazul.

Art.14.Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul parcelei agricole se face în baza PUZ cu regulament aferent și ulterior, dacă este cazul pe baza PUD.

Documentațiile de mai sus vor ține cont de următoarele condiții specifice

- necesitățile funcționale ale drumurilor publice (DN, DJ, DC) și ale străzilor.

- asigurarea gabaritului minimal al căii de circulație inclusiv al rezervei de dezvoltare.

- realizarea unei compoziții armonioase a clădirilor spre domeniul public, inclusiv prin alinierea clădirilor noi cu clădirile de pe parcelele vecine.

- asigurarea distanțelor minime de protecție a celorlalte activități față de factorii potențiali de risc și/sau de poluare.

- rezolvarea cerințelor funcționale, inclusiv a celor auxiliare activități agricole, cum ar fi parcaje, garaje, accese pe suprafața parcelei, fără a greva domeniul public .

Art.15.Amplasarea în interiorul parcelei cu funcție agricolă a construcțiilor necesare activității proprii (clădiri, rețele tehnologice, instalații, etc) se face astfel încât să se asigure următoarele condiții :

- respectarea distanțelor minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice impuse prin actele normative

- preluarea în interiorul parcelei a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice fără a determina servituții de risc tehnologic pe parcelele vecine; prin excepție impunerea unor servituții de

risc tehnologic pe parcelele vecine se va consemna în cărțile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune și vor fi luate în considerare la autorizarea ulterioară.

-asigurarea suprafețelor minime pentru amenajarea funcțiunilor agricole auxiliare.

-asigurarea coerenței fluxurilor tehnologice astfel încât să se asigure delimitarea și separarea acceselor și a circulației în interiorul parcelei agricole pentru următoarele categorii de circulație: pietonală, carosabilă pentru autoturisme și autospeciale , cale ferată uzinală.

-pe parcelele agricole este interzisă realizarea construcțiilor pe limitele parcelei, cu excepția situațiilor stabilite prin PUZ cu regulament aprobat în cazul parcelelor izolate.

3.2.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Art.16. Accese carosabile

Accesul autovehiculelor pe parcelele agricole (autoturisme, vehicule pentru transport greu, vehicule speciale, sau agabaritice) se poate compune din următoarele elemente , realizate în totalitate în afara spațiului public, pe suprafața parcelei în cauză:

- spațiu de staționare și manevră ale autovehiculelor
- spații de înregistrare și control ale autovehiculelor

Fiecare parcelă trebuie să aibă asigurate condiții pentru accesul din spațiul carosabil al autovehiculelor necesare tuturor activităților care se desfășoară pe aceasta, după cum urmează :

-accesul autovehiculelor pe parcelă trebuie să se facă direct din spațiul carosabil și se va asigura în porțiunea aliniamentului stabilită prin PUZ cu regulament aferent în funcție de :

- Intensificarea traficului pe artera de acces
- Intensificarea traficului necesar activității propriu zise precum și specificului și gabaritului vehiculelor
- Modul de rezolvare a circulației în interiorul incintei

- Necesitatea funcțională de a avea unul sau mai multe accese auto pe parcela agricole

-nu se admit servituți de trecere asupra unor parcele pentru accesul autovehiculelor la o parcelă agricolă

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

-în cazul unei parcele cu mai multe alinamente PUZ cu regulament aferent va stabili artera/arterele de circulație din care se va face accesul, respectiv accesele autovehiculelor pe parcelă.

-în cazul în care spațiile prevăzute pentru staționarea și manevrarea autovehiculelor se realizează de către beneficiarul activității agricole prin lărgirea spațiului public de circulație carosabilă, Consiliul Local va hotărî în baza PUZ prin care se stabilește amenajarea respectivă, dacă este necesară cedarea de către proprietarul parcelei agricole a spațiului echivalent din aceasta, în scopul întregirii spațiului public și al amenajării pietonale de interes public.

-rezolvarea tehnică a accesului autovehiculelor pe parcela agricolă se face în conformitate cu prevederile PUZ aprobate și cu avizul Poliției pentru detalierea organizării traficului auto în zona accesului.

Art.17. Accese pietonale

-accesul persoanelor pe parcela agricolă se poate compune din următoarele elemente, realizate în totalitate în afara spațiului public pe suprafața parcelei în cauză.

- Spații de prelucrare corectă a fluxurilor maxime de intrări – ieșiri la

ore de vârf.

- Spații de înregistrare
- Spații de pază și control

-accesul persoanelor pe parcelă trebuie să se facă direct din spațiul public pietonal și se va asigura în porțiunea alinamentului stabilită prin PUZ cu regulament aferent aprobat;

-accesele pietonale pot fi diferențiate și dimensionate în funcție de :

Fluxul maxim la ora de vârf

Natura activității persoanelor care acced în incintă (personal angajat, delegații protocol)

-accesul persoanelor în incintele agricole se poate face :

Alăturat spațial sau separat de accesul carosabil în funcție de

mărimea fluxurilor celor două tipuri de circulație, alăturarea spațială impunând măsuri de separare tehnică.

Separat de accesul pe cale ferată

Spațiile de înregistrare se vor realiza separat

Spațiile de pază și protocol vor fi comune

-nu se admit servituții de trecere asupra unor parcele pentru

accesul persoanelor la o parcelă agricolă .

- amenajările speciale ale spațiului public pentru circulația pietonală destinate accesului în incintele agricole (treceri la nivel, pasarele, tuneluri, balustrade de protecție) se stabilesc și se realizează de Consiliul Local care poate impune contribuția financiară a beneficiarilor activităților agricole care determină concentrările de fluxuri.

- rezolvarea tehnică a accesului persoanelor pe parcelele agricole se face prin PUZ cu regulament aprobat și cu avizul Poliției pentru detalierea organizării traficului pietonal în zona accesului.

3.3.Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară

Art.18. Racordarea la rețelele tehnico – edilitare existente a folosințelor din zona funcțională se va face în felul următor :

- în urma studiilor de reabilitare și redimensionare a fiecărui tip de rețele tehnico – edilitară în parte, avizate și aprobate conform actelor normative.

- în urma avizelor care demonstrează posibilitatea tehnică și de utilizare pentru racordarea la toate tipurile de rețea.

- rețelele tehnico –edilitare de orice natură situate în spațiile publice din teritoriul intravilan se vor realiza subteran; racordurile de la rețelele tehnico – edilitare la rețelele interioare parcelei se vor realiza subteran

- este interzisă racordarea folosințelor agricole noi sau amplificarea consumurilor pentru folosințele existente, în cazul în care acestea prejudiciază consumurile autorizate ale utilizatorilor existenți

- aprovizionarea și alimentarea cu combustibili se va realiza în conformitate cu avizul Autorizației de Mediu, iar în cazul construcțiilor și amenajărilor necesare în acest scop, în urma PUZ cu regulament aferent aprobate conform actelor normative.

Art.19. Realizarea de rețele tehnico – edilitare noi extinderea sau dimensionarea unor rețele existente se va face pe baza studiilor de prefezabilitate și pe baza PUZ cu regulament aferent, aprobate conform legii.

Art.20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico – edilitare.

- rețelele tehnico – edilitare noi sunt în proprietatea publică a orașului, chiar dacă investiția a fost suportată de utilizatorii din zona I.

-în cazul când una din rețelele tehnico-edilitare speciale se realizează în exclusivitate pentru folosințele unor utilizatori din zona A, se va proceda în felul următor:

-rețelele noi, extinderea sau redimensionarea celor existente se va executa pe baza studiilor de fezabilitate și pe baza PUZ

-realizarea în spațiul public sau privat al rețelei se face cu toate consecințele juridice și fiscale care decurg din aceasta.

-realizarea în spațiul public sau privat al rețelei se face cu toate consecințele juridice și fiscale care decurg din aceasta.

-realizarea rețelelor din interiorul intravilanului se va face subteran

3.4.Reguli cu privire la dimensiunile terenului și construcțiilor

Art.21. Parcelare

Crearea de parcele agricole noi se poate face prin :

-ocuparea teritoriului cu destinația „agricultură” din PUG.

-împărțirea incintelor existente ca urmare a schimbării parțiale sau totale a regimului de proprietate al deținătorului.

În ambele cazuri trebuie respectate în totalitate reglementările pentru zona funcțională A.

Crearea de parcele agricole noi se face pe baza PUZ cu regulament aprobat pentru zona funcțională.

În cazul în care pentru o parcelă aplicarea reglementărilor pentru zona funcțională A și a actelor normative în vigoare conduce la imposibilitatea împărțirii incintelor existente, parcela în cauză rămâne proprietate în indiviziune.

Ieșirea din indiviziune nu se poate face decât dacă se modifică condițiile ce obligă la acest mod de constituire.

Art.22. Înălțimea construcțiilor

-Înălțimea maximă a construcțiilor agricole se va stabili prin PUZ cu regulament aferent, în care se va consemna înălțimea în metri de la nivelul terenului la cornișă (numărul de niveluri al clădirilor este nerelevant ca urmare a variabilității înălțimii medii a unui nivel în funcție de cerințele tehnologice).

-înălțimea maximă care se consemnează în PUZ cu regulament aferent pentru construcțiile agricole va respecta intervalurile de înălțime corespunzătoare clădirilor de locuit, pentru simplificarea reprezentărilor și

posibilitatea corelărilor de analiză urbanistică, în vederea aprobării documentațiilor de urbanism.

-în subzona unităților agricole, izolate între alte funcțiuni, înălțimea maximă a construcțiilor este de 10,00 m, indiferent de funcțiunea și numărul de niveluri ale acestora.

Art.23. Aspectul exterior al construcțiilor va fi hotărât prin PUZ cu regulament aferent, pentru a se preveni deprecierea aspectului general al zonei.

Art.24. Procentul de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate, în care se va ține cont de condițiile de amplasare a construcțiilor.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri.

Art.25. Parcaje

Pentru fiecare parcelă agricolă este obligatorie asigurarea pe suprafața parcelei a condițiilor pentru parcare/gararea și/sau staționarea tuturor autovehiculelor implicate sau rezultate ca urmare a desfășurării activității agricole respective și a căror statut se află în unul din următoarele cazuri :

- autovehiculele de orice tip aflate în proprietatea sau utilizarea unității agricole care își desfășoară activitatea pe parcela agricolă.

- autovehiculelor de orice tip care participă la procesul tehnologic prin aprovizionare – desfacere

- autovehicule de orice tip ale angajaților și/sau delegaților unității agricole care își desfășoară activitatea pe parcela agricolă.

Dimensionarea numărului de locuri de parcare, garare, staționare, diferențiat pe criterii de gabarit, cât și a spațiilor de manevră și acces se stabilesc conform actelor normative în vigoare.

Amplasarea construcțiilor și amenajărilor pentru parcare, gararea și/sau staționarea autovehiculelor de orice fel se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent ținându-se cont de amplasarea față de drumurile publice, amplasarea față de aliniament, amplasarea în interiorul parcelei a construcțiilor și accesul autovehiculelor pe parcelă.

Art.26. Spații verzi și plantate

Pe fiecare parcelă situată în zona funcțională A este obligatorie amenajarea unei suprafețe plantate de minimum 20% din suprafața

parcele , în care este inclusă și suprafața plantată de protecție desfășurată pe limitele parcelei.

Art.27. Împrejmuirile pe toate limitele parcelei trebuie să corespundă exigențelor Codului Civil și normativelor prevăzute ca urmare a PUZ cu regulament și a Reglementărilor Speciale.

Art.29.În cazul exproprierii pentru cauza de utilitate publică a unei părți din parcela cu funcționare agricolă în vederea realizării de rețele tehnico – edilitare, Consiliul Local va acționa în conformitate cu Legea nr.33/1994 și cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism.

13 -P– ZONA VERDE - PARCURI, REFACERE, SPORT, PERDELE DE PROTECȚIE

Capitolul 1 – Generalități

Art.1. – Tipurile de subzone funcționale

- a)Subzona parcuri, scuaruri
- b)stadion, complexe sportive
- c)plantații de protecție și altele

Art.2.Funcțiunea dominantă a zonei

-în subzona cu funcțiune dominantă „a” predominante sunt activitățile de detență și relaxare în condiții de mediu adecvate

-în subzona funcțională „b” primează activitățile sportive în spațiu urban organizat ca spațiu verde

-în subzona funcțională „c” sunt predominante funcțiile de protecție și separare între zone și subzone deloc sau puțin compatibile.

Art.3. Funcțiuni complementare admise ale zonei, sunt, după tipul de subzonă:

-pentru subzona „a” – C, ISc (dimensionate adecvat) ISct integrate corect, GC (construcțiile și amenajările necesare activității de funcționare, întreținere, dimensionate și integrate corect), CG, CCp.

-pentru subzona funcțională „b” – C, ISc, ISt, ISsp, ISps, Pcs, Ppp, GC) construcțiile și amenajările necesare activității de funcționare, întreținere, dimensionate și integrate corect), CCr, CCp.

-pentru subzona funcțională „c” – IS, P. GC, TE, CC, S , cu mențiunea că se acceptă numai construcții existente și integrate în perdeaua de protecție, precum și construcții noi pentru activitatea de funcționare, întreținere a subzonei în rezolvări minimale (chiar provizorii) integral disimulate în spațiu verde.

Capitolul 2 – Utilizarea funcțională

Art.4. – Utilizări permise

-pentru fiecare tip de subzonă sunt permise :

- Activitățile de bază ale acesteia
- Activitățile funcțiilor complementare care susțin și

potențiază funcțiunea principală

- Activități de întreținere ale funcțiunii principale și a celor

complementare admise

-stabilirea riguroasă a dozării calitative și cantitative a funcțiilor complementare și activităților permise se face prin PUZ cu regulament aferent pentru fiecare amplasament în parte.

-spațiile plantate prevăzute în PUG sunt minimale și obligatorii

-gestionarea activității de producție și întreținere a spațiilor plantate trebuie asigurată conform prevederilor din studiul pregătitor 1.4 „Probleme de spații verzi”.-

Art.5. Utilizări permise cu condiții

Aprobarea PUZ cu regulament aferent este posibilă pe baza avizelor favorabile din partea forurilor abilitate care au instituit zone de protecție pentru :

- monumente și situri arheologice
- infrastructuri feroviare
- drumuri publice
- cursuri de apă
- construcții și amenajări cu destinații speciale
- construcții și amenajări care prezintă un grad mare de

risc tehnologic.

Art.6. Interdicții temporare de construire până la aprobarea PUZ cu regulament, care va stabili :

- condițiile urbanistice specifice amplasamentului respectiv derivat din nevoia funcțională, precum și condiționările impuse de spațiul urban înconjurător

- tipurile de plantații specifice fiecărui amplasament starea acestora și recomandările necesare pentru conservarea și revitalizarea celor existente.

- tipurile de plantații de completare și sursele de obținere a acestora

- etapizarea realizării spațiilor plantate și lucrările de întreținere propuse

- lucrările de construcții pentru funcțiunile complementare admise și etapizarea realizării acestora în corelare cu lucrările de spații verzi.

- recomandări pentru activitatea de producție dendroflorică ca implicație a prevederilor din PUZ.

Art.7. Nu există interdicții de amplasare a spațiilor verzi.

Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.

Art.8. Orientarea față de punctele cardinale

Se recomandă amplasarea perpendiculară pe direcțiile dominante ale vânturilor, plantații de protecție pentru realizarea unui microclimat confortabil (est , vest , nord – est).

Art.9. Amplasarea față de drumurile publice

De-a lungul drumurilor publice (DN, DJ, DC) se vor prevedea plantații de aliniament.

Tipurile de plantații și recomandările pentru conservarea și revitalizarea celor existente se vor stabili prin PUZ și prin reglementări ale Consiliului Local.

Art.10. – Nu e cazul

Art.11. Amplasarea față de căi ferate din administrare SNCFR se face prin PUZ cu regulament aferent, pentru valorificarea rolului de „tampon și distanțare” între zona CF și zonele LM și C, cu deosebire în scopul protejării locuirii.

Art.12 și 13 – Nu e cazul

Art.14. Amplasarea față de aliniament a spațiilor plantate se stabilește prin PUZ și regulamentele aferente ale subzonelor funcționale ale zonei P, ținând să se realizeze concomitent.

- un specific al fiecărui spațiu de amplasare
- o unitate cu spațiul înconjurător

Spațiile verzi de pe aliniament, cele de separare a sensurilor de circulație, trebuie să se subordoneze aspectelor specifice desfășurării traficului auto:

- vizibilitate
- siguranță
- fluență

Concomitent se vor satisface exigențele asigurării unor condiții corecte de dezvoltare biologică a plantațiilor respective.

Art.15. Amplasarea în interiorul parcelei a diferitelor tipuri de plantații și construcții se face ținând seama de :

-tipul de plantație ce se amplasează și studiul de dezvoltare a acesteia

- tipurile de plantații existente și care se mențin
- relația plantație – circulație auto (pietonală)
- relația plantație – construcție
- specificul funcțional al parcelei plantate

-Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

-Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

- Construcții administrative și financiar – bancare

-pentru primării vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ,

minimum 15% din suprafața terenului

-pentru sedii de partide, sedii de syndicate, culte, fundații, organizații nonguvernamentale , asociații, agenții, sedii de birouri și construcții financiar – bancare vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.

- Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare, 2 – 5% din suprafața totală a terenului.

- Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse în regulamentul local de urbanism în UTR-ul respectiv.

- Construcții culturale

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și odihnă, în funcție de capacitatea construcției, 10 – 20% din suprafața totală a terenului.

- Construcții de sănătate

Pentru spital general, spital de specialitate, asistență de specialitate, dispensar policlinic, dispensar urban, dispensar rural, centre de recoltare sânge, stații de salvare, farmacii, vor fi prevăzute spații verzi și plantații în interiorul incintei după cum urmează :

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție
- parc organizat cu o suprafață de 10 – 15 mp/bolnav

Pentru creșe și leagăne de copii vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10 – 15 mp/copil

- Construcții și amenajări sportive

Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

- Construcții de turism și agrement

Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

La nivelul orașului, acesta încadrându-se în categoria orașelor mici, sub 20 mii locuitori, se recomandă 6 mp spații verzi pe locuitor.

Aceste suprafețe se referă la parcuri și grădini publice cu o suprafață minimă de 0,5 ha.

Nu se includ în aceste suprafețe terenurile școlare de sport, plantațiile de protecție și aliniament, pădure – parc).

Pentru zona de agrement norma orientativă este de 15 ha/1000 locuitori, cu o rază de deservire de 25 – 30 km.

3.2.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Art.16.Accesele carosabile în interiorul oricărui amplasament al zonei funcționale și dimensionează astfel încât să asigure exclusiv :

- deservirea activităților pe parcelă
- activitățile de execuție – întreținere
- activitățile de întreținere

Din punct de vedere administrativ, accesul oricăror autovehicule este interzis pe parcelele din această zonă funcțională.

Fac excepție mijloacele de transport auto care asigură activitățile de mai sus.

Art.17. Accesele pietonale se trasează și se dimensionează astfel încât să asigure legături corecte între diferențele spații ale parcelei plantate în condiții tehnice care să satisfacă scopul pentru care aceasta a fost realizată, cu deosebire agrement – recreere.

-Se asigure totodată relații corecte între spațiul plantat și zona din preajma acestuia.

-este interzisă realizarea unor accese pietonale care să permită nerestricționat accesul autovehiculelor

-este interzisă realizarea unor legături pietonale care să ofere posibilitatea scurtării prin parcelă a unor trasee auto din zona învecinată.

3.3.Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară

Art.18.Racordarea la rețelele tehnico – edilitare existente este posibilă numai în condițiile în care bilanțul pe fiecare tip de utilitate are disponibil necesarul noului consumator.

Art.19.Realizarea de rețele tehnico – edilitare noi.

Nu se pot realiza noi spații plantate fără respectarea concomitentă a următoarelor condiții :

- echiparea tehnico – edilitară a spațiilor existente
- echiparea tehnico – edilitară a noului amplasament

-în cazul unor abordări etapizate, fiecare etapă trebuie asigurată integral cu utilități.

-este interzisă realizarea de rețele tehnico – edilitare care prejudiciază consumurile autorizate ale unor utilizatori existenți.

Art.20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico – edilitare este în cazul când acestea deservesc spații urbane de utilitate publică.

3.4.Reguli cu privire la dimensiunile terenului și construcțiilor.

Art.21. Parcelarea

Pot fi realizate divizări ale suprafețelor parcelelor plantate numai în măsura în care nu se afectează în nici un fel calitatea funcțională inițială a spațiului respectiv.

În toate situațiile, divizarea va avea la bază motivații temeinice stabilite și acceptate prin PUZ cu regulament afluent aprobat.

Art.22. Înălțimea construcțiilor amplasate în zona P se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent și se diferențiază după tipul subzonelor funcționale astfel :

-pentru subzonele „a” și „b” se pot realiza construcții cu înălțimea care să nu depășească, de regulă, înălțimea vegetației din vecinătate.

Excepție fac construcțiile care prin funcția lor în cadrul parcelei impun o înălțime corelată cu aceasta .

-este posibilă amplasarea unei construcții care se înscrie între reperele urbanistice pentru un teritoriu mai mare decât parcela respectivă; pentru aceste construcții este necesară realizarea unui studiu de impact care să stabilească între altele și înălțimea lor.

Art.23. Aspectul exterior al construcțiilor se stabilește prin PUZ cu regulament și se materializează în trei tipuri de concepte.

-integritatea construcțiilor în spațiul plantat în care sunt amplasate

-realizarea în scopuri urbanistice a unui contrast între aspectul construcțiilor și spațiul de amplasare

-în măsura în care construcțiile se înscriu în alt sistem de repere decât cel al parcelei, ele vor trebui să aibă un aspect care să corespundă ambelor tipuri de cerințe.

Art.24. Procentul de ocupare al terenului se va stabili prin PUZ cu regulament pentru fiecare parcelă, care să fie în corelare cu scopul funcțional al tipului de subzonă din care acestea fac parte.

-Pentru stadioane, săli de antrenament, complexe sportive, săli de competiții, amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale, dimensionate conform capacității construcției;

-zona pentru construcții

-zona pentru spații verzi

-zona pentru alei, drumuri, parcaje

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de :

-50% pentru construcții și amenajări sportive

-20% pentru alei, drumuri, parcaje

-30% pentru spații verzi

3.5.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, calitatea spațiilor plantate, împrejurimi

Art.25. Parcaje

Spațiile necesare pentru parcaje se vor stabili prin PUZ cu regulament și se vor asigura în numărul stabilit de normativele în vigoare, diferențiate pentru fiecare tip de subzonă, ținând seama de :

-amplasarea acceselor principale pe parcelă

-amplasarea obiectivelor construite și necesare de parcare al acestora

-amplasarea spațiilor de întreținere – deservire

-specificul zonelor urbane adiacente

-încadrarea corectă în sistemul de organizare a circulației din zona parcelei respective.

Art.26. Calitatea spațiilor plantate este elementul principal în activitatea de gestionare a spațiilor verzi.

Ea este asigurată prin :

-realizarea unor zone de producție dendro – floricolă corect amenajat și dimensionat (UTR 4 și 9).

-organizarea corectă a activității de întreținere atât din punct de vedere al dimensiunii acesteia, cât și a realizării lucrărilor specifice în termene de oportunitate

-asigurarea domeniului cu specialiști (cu deosebire la nivel de execuție) și realizarea pentru aceștia a unor condiții corecte de lucru, din punct de vedere al dotării și echipării.

Spațiile plantate organizate din administrarea Consiliului Local se completează ca efecte de mediu, cu cele difuze din zonele de locuit.

Realizarea unor intercondiționări a spațiilor plantate din intravilan cu cele din teritoriul de influență al orașului trebuie să aibă în vedere recomandările din studiul 1.4. „Probleme de spații verzi” privitoare la pădurile din periurban .

Art.27. Împrejmuirile spațiilor plantate se realizează în condițiile stabilite prin PUG cu regulament aferent, pentru fiecare parcelă urbană în parte.

14- GC – ZONA DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ

Capitolul 1 – Generalități

Art.1. – Tipurile de subzone funcționale sunt :

a)subzona de garaje și depouri pentru activități din administrarea Consiliului Local

b)subzona de sere și pepiniere

c)subzona de cimitire comunale și parohiale

d)deponie de deșuri menajere, salubritate

Art.2. Funcționarea dominantă a zonei

-în subzona funcțională „a”, funcțiunile dominante sunt gararea, reparația și întreținerea autobuzelor, autoturismelor și autospecialelor din dotarea activității gospodăriei comunale

-în subzona „b” funcțiunea dominantă este producția dendro-floricolă.

-în subzona „c” funcțiunea dominantă este înhumarea decedaților

-în subzona „d” – depozitarea deșeurilor menajere

Art.3. – Funcțiuni complementare admise

-în subzonele funcționale „a” și „d” nu sunt admise funcțiuni complementare.

-în subzona funcțională „b” sunt admise activități de producție flori tăiate, flori la ghiveci, legume, toate pentru valorificarea prin desfacere către populație.

-în subzona funcțională „c” sunt permise activități de construcții și prestări servicii în legătură nemijlocită cu activitatea dominantă.

În toate subzonele funcționale sunt interzise activități industriale de orice fel.

Funcțiunile interzise sunt locuirea, instituțiile și serviciile publice de interes general unitățile militare .

Capitolul 2 – Utilizare funcțională

Art.4. Utilizările permise pentru parcelele situate în zona funcțională 6C sunt cele specifice fiecărei subzone funcționale actuale în care sunt situate pentru care s-a eliberat Autorizație de Mediu.

Modificarea volumului sau naturii activităților actuale din zona funcțională GC este permisă și se face în urma obținerii Acordului de Mediu și a Autorizației de Mediu sau pe baza Studiului de impact.

Modificarea parametrilor urbanistici în ceea ce privește funcțiunile GC, funcțiunile complementare, POT, CUT și raportul dintre acestea pot fi determinate de

- necesități de modificare a tehnologiei
- necesități de protecția mediului
- necesitatea eliminării disfuncționalităților urbanistice
- divizări rezultate din schimbarea formei de proprietate sau alte motivații tehnice.
- Cerinte ale actelor normative
- apariția și amplasarea funcțiunilor complementare admise.

Art.5. Utilizări permise cu condiții.

Aprobarea PUZ cu regulament aferent este posibilă pe baza avizelor favorabile din partea forurilor abilitate care au instituit zone de protecție pentru :

- monumente și situri istorice
- infrastructuri feroviare
- drumuri publice
- cursuri de apă
- construcții și amenajări cu destinație specială
- construcții și amenajări care prezintă un grad mare de risc tehnologic

Art.6. Interdicții temporare de construire

Toate subzonele funcționale se află în interdicție temporară de construire până la aprobarea PUZ cu regulament aferent, care stabilesc :

-modul de schimbare a parametrilor urbanistici cu subzona funcțională respectivă în conformitate cu PUG și cu motivele care pot genera schimbările.

-implicații urbanistice ale măsurilor de protecția mediului
-reglementări de intervenție pentru creșterea, descreșterea, modificarea parametrilor urbanistici
-amplasarea și forma generală a construcțiilor
-condițiile specifice de organizarea circulației a rețelelor edilitare și tehnologice.

În funcție de amploarea implicațiilor urbanistice, Consiliul Local va stabili teritoriul pentru care se elaborează PUZ cu regulament, după caz, din una sau mai multe parcele industriale sau întreaga subzonă industrială, în toate cazurile împreună cu parcelele învecinate cu aceasta (chiar dacă parcelele învecinate fac parte din alte zone funcționale).

Pe parcelele din subzona „c” lucrările de amenajare și construire se vor face în continuare după regulamentul cimitirului, iar în cazul modificărilor prin PUZ a condițiilor de construire, administrația cimitirului va elabora un nou regulament.

Capitolul 3 – Condiții de conformare și amplasare a construcțiilor

Art.9. Amplasarea față de drumurile publice

-amplasarea construcțiilor față de drumurile publice (DN, DJ, DC) se va face pe baza avizelor favorabile din partea forurilor abilitate care au instituit zone de protecție pentru drumuri și în conformitate cu condiția de securitate a drumurilor publice în raport cu folosința clădirilor.

-subtraversarea sau supratraversarea drumurilor publice sau a străzilor obișnuite cu construcții de orice natură, necesare folosințelor de gospodărie comună se va putea face numai cu avizul organelor abilitate.

-pentru a nu incomoda circulația curentă pe drumurile publice și pentru a nu se prejudicia construcția drumului, este interzisă amplasarea în spațiile publice a următoarelor folosințe, precum și a construcțiilor care derivă din acestea.

- Parcaje pentru orice tip de autovehicul a cărui staționare este determinată de folosința GC.
- Amenajări necesare accesului în incintele de GC a autovehiculelor banale sau speciale

- Amenajări necesare accesului cu incintele de GC a pietonilor
- Rețele de utilități tehnologice (subterane și aeriene) care aparțin unităților de gospodărie comunală, indiferent de proprietate.

-construcțiile de G C se vor amplasa la asemenea distanță față de

drumurile publice, sau față de străzi, încât să satisfacă condițiile din alineatele precedent; amplasarea construcțiilor se va face în urma Studiului de Impact, pe baza PUZ cu regulament aferent și ulterior, dacă este cazul, pe baza PUD.

Art.10. – Nu e cazul

Art.11.-Amplasarea față de căi ferate din administrarea SNCFR.

-amplasarea construcțiilor și amenajărilor destinate activităților de GC în zona de protecție a infrastructurii feroviare se face cu avizul Regiei Autonome „Societatea Națională a Căilor Ferate Române” și Ministerul Transporturilor.

-amplasarea construcțiilor și amenajărilor destinate activităților de GC față de calea ferată aflată în proprietatea societăților comerciale se face în conformitate cu prevederile Regulamentului General de urbanism.

-servituțle de trecere a căilor ferate prin incintele societăților comerciale se vor înscrie în cărțile funciare ale imobilelor respective.

Art.12 și 13 – Nu e cazul

Art.14. Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul parcelei GC se face pe baza PUZ cu regulament aferent și ulterior dacă este cazul pe baza PUD.

Documentațiile de mai sus vor ține cont de următoarele condiții specifice :

- necesitățile funcționale ale drumurilor publice (DN, DJ) și ale străzilor;

- asigurarea gabaritului minimal al căii de circulație inclusiv al rezervei de dezvoltare.

-realizarea unei compoziții armonioase a clădirilor spre domeniul public, inclusiv prin alinierea clădirilor noi cu clădirile de pe parcelele vecine.

-asigurarea distanțelor minime de protecție a celorlalte activități față de factorii potențiali de risc și/sau de poluare.

-realizarea cerințelor funcționale, inclusiv a celor auxiliare activității de GC, cum ar fi parcaje, garaje, accese pe suprafața parcelei, fără a greva domeniul public.

Art.15. Amplasarea în interiorul parcelei cu funcție a construcțiilor necesare activității proprii (clădiri, rețele tehnologice, instalații, etc) se face astfel încât să asigure următoarele condiții:

-respectarea distanțelor minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice impuse prin actele normative;

-preluarea în interiorul parcelei a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice fără a determina servituți de risc tehnologic pe parcelele vecine; prin excepție impunerea unor servituți de risc tehnologic pe parcelele vecine se va consemna în cărțile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune și vor fi luate în considerare la autorizarea ulterioară.

-asigurarea suprafețelor minime pentru amenajarea funcțiilor de gospodărie comunală auxiliare.

-asigurarea coerenței fluxurilor tehnologice astfel încât să se asigure delimitarea și separarea acceselor și a circulației în interiorul parcelei GC pentru următoarele categorii de circulație: pietonală; carosabilă pentru autoturisme și autospeciale, cale ferată uzinală.

-pe parcelele cu funcție GC este interzisă realizarea construcțiilor pe limitele parcelei, cu excepția situațiilor stabilite prin PUZ cu regulament aprobat în cazul parcelelor izolate.

3.2.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Art.16. – Accese carosabile

Accesul autovehiculelor pe parcela GC (autoturisme, vehicule pentru transport greu, vehicule speciale sau agabaritice se poate compune din următoarele elemente, realizate în totalitate în afara spațiului public, pe suprafața parcelei în cauză:

-spații de staționare și manevră ale autoturismelor

-spații de înregistrare și control ale autovehiculelor

Fiecare parcelă trebuie să aibă asigurate condiții pentru accesul din spațiul carosabil al autovehiculelor necesare tuturor activităților care se desfășoară pe aceasta, după cum urmează:

-accesul autovehiculelor pe parcelă trebuie să se facă direct din spațiul carosabil și se va asigura în porțiunea aliniamentului stabilită prin PUZ cu regulament aferent în funcție de :

- Intensificarea traficului pe artera de acces;
- Intensificarea traficului necesar activității propriu-zise

precum și specificului și gabaritului vehiculelor.

- Modul de rezolvare a circulației în interiorul incintei
- Necesitatea funcțională de a avea unul sau mai multe accese

auto pe parcela cu funcțiune GC.

-nu se admit servituți de trecere asupra unor parcele pentru accesul autovehiculelor la o parcelă cu funcțiune GC.

-accesul autovehiculelor pe fiecare parcelă trebuie să se facă astfel încât traversarea spațiilor publice pietonale să aibă o lungime minimă;

-în cazul unei parcele cu mai multe alinamente PUZ cu regulament aferent va stabili artera/arterele de circulație din care se va face accesul, respectiv accesele autovehiculelor pe parcelă.

-în cazul în care spațiile prevăzute pentru staționare și manevrarea autovehiculelor se realizează de către beneficiarul activității de GC, prin lărgirea spațiului public de circulație carosabilă, Consiliul Local va hotărî în baza PUZ prin care se stabilește amenajarea respectivă, dacă este necesară cedarea de către proprietarul parcelei GC a spațiului echivalent din aceasta, în scopul întregirii spațiului public și al amenajării pietonalelor de interes public.

-rezolvarea tehnică a accesului autovehiculelor pe parcela GC – se face în conformitate cu prevederile PUZ aprobat și cu avizul Poliției pentru detalierea organizării traficului auto în zona accesului.

Art.17. – Accese pietonale

-accesul persoanelor pe parcela GC se poate compune din următoarele elemente, realizate în totalitate în afara spațiului public pe suprafața parcelei în cauză :

- Spații de preluare corectă a fluxurilor maxime de intrări – ieșiri la oră de vârf.
- Spații de înregistrare
- Spații de pază și control

-accesul persoanelor pe parcelă trebuie să se facă direct din spațiul public pietonal și se va asigura în porțiunea aliniamentului stabilită prin PUZ cu regulament aferent aprobat; accesele pietonale pot fi diferențiate și dimensionate în funcție de :

- Fluxul maxim la ora de vârf.
- Natura activității persoanelor care acced în incintă

(personal angajat, delegații, protocol).

-accesul persoanelor în incintele cu funcțiune GC se poate face :

- Alăturat spațial sau separat de accesul carosabil în funcție de

mărimea fluxurilor celor două tipuri de circulație, alăturarea spațială impunând măsuri de separare tehnică.

- Separat de accesul de cale ferată
- Spațiile de înregistrare se vor realiza separat
- Spațiile de pază și protocol vor fi comune;

-nu se admit servituți de trecere asupra unor parcele pentru accesul persoanelor la o parcelă cu funcție GC.

-amenajările speciale ale spațiului public pentru circulație pietonală destinate accesului în incintele GC (tregeri la nivel, pasarele, tuneluri, balustrade de protecție) se stabilesc și se realizează de Consiliul Local care poate impune contribuția financiară a beneficiarilor activităților GC care determină concentrările de fluxuri.

-rezolvarea tehnică a accesului persoanelor pe parcelele GC se face prin PUZ cu regulament aprobat și cu avizul Poliției pentru detalierea organizării traficului pietonal în zona accesului.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.

Art.18. Racordarea la rețelele tehnico – edilitare existente a folosințelor din zona funcțională se va face în felul următor:

- în urma studiilor de reabilitare și redimensionare a fiecărui tip de rețea tehnico-edilitară în parte, avizate și aprobate conform actelor normative.

- în urma avizelor care demonstrează posibilitatea tehnică și de utilizate pentru racordarea la toate tipurile de rețea.

- rețelele tehnico – edilitare de orice natură situate în spațiul public din teritoriul intravilan se vor realiza subteran racordurile de la rețelele tehnico-edilitare la rețelele interioare parcelei se vor realiza subteran.

- este interzisă racordarea folosințelor GC noi sau amplificate consumurilor pentru folosințele existente în cazul în care acestea prejudiciază consumurile autorizate ale utilizatorilor existenți.

- .aprovizionarea și alimentarea de combustibil se va realiza în conformitate cu avizul autorizației în conformitate cu Avizul Autorizației de Mediu, iar în cazul construcțiilor și amenajărilor necesare în acest scop, în urma PUZ cu regulament aferent aprobate conform actelor normative.

Art.19. – Realizarea de rețele tehnico – edilitare noi, extinderea sau redimensionarea unor rețele existente se va face pe baza studiilor de prefezabilitate și pe baza PUZ cu regulament aferent, aprobate conform legii.

Art.20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico - edilitare.

Rețelele tehnico-edilitare noi sunt în proprietatea publică a orașului, chiar dacă investiția a fost suportată de utilizatori din zona GC.

- în cazul când una din rețelele tehnico – edilitare speciale se realizează în exclusivitate pentru folosințele unor utilizatori din zona GC se va proceda în felul următor :

- rețelele noi, extinderea sau redimensionarea celor existente se vor executa pe baza studiilor de prefezabilitate și pe baza PUZ.

- realizarea în spațiul public sau privat al rețelei se face cu toate consecințele juridice și fiscale care decurg din aceasta.

- realizarea rețelelor din interiorul intravilanului se va face subteran.

3.4. Reguli cu privire la dimensiunile terenului și construcțiilor.

Art.21. – Parcelare

Crearea de parcele GC noi se poate face prin :

-ocuparea teritoriului cu destinația GC din PUG.

-împărțirea incintelor existente ca urmare a schimbării parțiale sau totale a regimului de proprietate al deținătorului.

În ambele cazuri trebuie respectate în totalitate reglementările pentru zona funcțională GC.

Crearea de parcele GC noi, se face pe baza PUZ cu regulament aprobat pentru zona funcțională.

În cazul în care pentru o parcelă aplicarea reglementărilor pentru zona funcțională GC și a actelor normative în vigoare, conduce la imposibilitatea împărțirii incintelor existente, parcela în cauză rămâne proprietate în indiviziune.

Ieșirea din indiviziune nu se poate face decât dacă se modifică condițiile ce obligă la acest mod de conviețuire.

Art.22. Înălțimea construcțiilor

-Înălțimea maximă a construcțiilor din zona funcțională GC se va stabili prin PUZ cu regulament aferent , în care se va consemna înălțimea în metri de la nivelul terenului la cornișă (numărul de niveluri al clădirilor este nerelevant ca urmare a variabilității înălțimii medii a unui nivel în funcție de cerințele tehnologice).

-înălțimea maximă care se consemnează în PUZ cu regulament aferent pentru construcțiile agricole va respecta intervalurile de înălțime corespunzătoare clădirilor de locuit, pentru simplificarea reprezentărilor și posibilitatea corelărilor de analiză urbanistică, în vederea aprobării documentațiilor de urbanism.

-în scopul unităților GC izolate între alte funcțiuni , înălțimea maximă a construcțiilor este de 10,00 m, indiferent de funcțiunea și numărul de niveluri ale acestora.

Art.23. Aspectul exterior al construcțiilor va fi hotărât prin PUZ cu regulament aferent, pentru a se preveni deprecierea aspectului general al zonei.

Art.24. Procentul de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate, în care se va ține cont de condițiile de amplasare a construcțiilor.

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

Art.25. Parcaje/garaje

Pentru fiecare parcelă cu funcția GC este obligatorie asigurarea pe suprafața parcelei a condițiilor pentru parcare/gararea și/sau staționarea tuturor autovehiculelor implicate sau rezultate ca urmare a desfășurării activității de gospodărie comunală și a căror statut se află în unul din următoarele cazuri :

- autovehicule de orice tip aflate în proprietatea sau utilizarea unității de gospodărie comunală care își desfășoară activitatea pe parcelă.

- autovehicule de orice fel care participă la procesul tehnologic prin aprovizionare – desfacere.

- autovehiculele de orice tip ale angajaților care își desfășoară activitatea pe parcelă.

Dimensionarea numărului de locuri de parcare, garare, staționare, diferențiat pe criterii de gabarit, cât și spațiilor de manevră și acces se stabilesc conform actelor normative în vigoare.

Amplasarea construcțiilor și amenajărilor pentru parcare, garare și/sau staționarea autovehiculelor de orice fel se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent ținându-se cont de amplasarea față de drumurile publice, amplasarea față de aliniament, amplasarea în interiorul parcelei a construcțiilor și accesului autovehiculelor pe parcelă.

Pentru autovehiculele ocazionale destinate ceremoniilor, Consiliul Local are obligația de a asigura amenajarea parcajelor publice, dimensionare conform actelor normative și amplasate în apropierea accesului pietonal în incintă.

Art.26. Spații plantate

Pe fiecare parcelă situată în subzona funcțională „a” este obligatorie amenajarea unei suprafețe plantate de minim 20 % din suprafața parcelei în care este inclusă și suprafața plantată de protecție desfășurată pe limitele parcelei.

Pe parcelele din subzona „b” spațiile plantate sunt de regulă :

- cu rol de producție

- cu rol decorativ, de agrementare a spațiului parcelei putând avea și rol parțial productiv.

-cu rol de protecție față de parcelele învecinate sau de realizare a microclimatului necesar, dar pot avea și rol parțial productiv.

Obținerea necesarului de producție dendro-floricolă este factorul primordial în asigurarea materială a realizării de spații plantate corespunzătoare cantitativ și calitativ.

Pe parcelele din subzona „c” spațiile plantate au rol funcțional rezultat din specificul activității, precum și rol decorativ.

Art.27. Împrejmuirile pe toate limitele parcelei trebuie să corespundă exigențelor Codului Civil și normativelor în vigoare. Rezolvările sunt prevăzute în PUZ cu regulament aferent și a reglementărilor specifice. Din motive tehnologice sau estetice, Consiliul Local poate impune condiții suplimentare pentru împrejmuiri.

Art.28. Activitățile de tip GC trebuie să aibă în vedere și alte categorii de activități găzduite în construcții:

- mobilier urban
- echipamente urbane din spații publice
- MC publice, etc

În toate cazurile acestea se amplasează, se dimensionează și li se stabilește aspectul exterior prin PUZ cu regulament aferent, care privesc o zonă mai largă în studiu sau, după caz, obiectul respectiv și relațiile sale cu spațiul urban de amplasare.

15 - TE. – ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO – EDILITARĂ

Capitolul 1 – Generalitati

Art.1. Tipuri de subzone funcționale

Împărțirea zonei funcționale TE în subzone funcționale este nerelevantă pentru stabilirea reglementărilor urbanistice, caracterul reglementărilor urbanistice este comun, indiferent de diferențele datorate specificului activităților din zona TE pentru care există reglementări specifice activităților în actele normative în vigoare.

Reglementările prezentului capitol se referă la construcțiile și amenajările din zona TE, diferențiate în următoarele tipuri structurale, juridice și funcționale după natura lor :

a) construcții tehnologice speciale pentru producere și conversie specifică amplasate în general pe parcelele delimitate în afara spațiului public;

b) construcțiile lineare pentru transport și distribuție amplasate în general în spațiul public.

Art.2. Funcțiunea dominantă a zonei cuprinde :

a) captarea apei potabile din surse de adâncime

b) tratarea și furnizarea apei potabile

c) evacuarea și epurarea apei uzate

d) producerea, transformarea și furnizarea energiei electrice

e) distribuția gazului metan

f) producerea și distribuția încălzirii urbane (termoficare)

g) producerea și distribuția încălzirii centrale prin centrale termice cu combustibil.

h) rețeaua de telefonie

i) rețeaua de CATV

j) releu radio

Art.3. Funcțiuni complementare sunt interzise în zona funcțională TE

Capitolul 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor

Art.4. Utilizări permise

Utilizări permise pentru terenurile și construcțiile situate în zona

funcțională TE sunt cele specifice fiecărei subzone funcționale actuale în care sunt situate, pentru care s-a eliberat Autorizație de Mediu.

a) Modificarea volumului sau naturii activităților actuale în zone

funcționale TE este permisă și se face în urma obținerii Acordului de Mediu și a Autorizației de Mediu pe baza Studiului de Impact.

Art.5. Utilizări permise cu condiții

Aprobarea PUZ cu regulament aferent este posibilă pe baza avizelor favorabile din partea forurilor abilitate care au instituit zone de protecție pentru :

- monumente și situri istorice
- infrastructuri feroviare
- drumuri publice
- cursuri de ape
- construcții și amenajări cu destinație specială
- construcții și amenajări care prezintă un grad mare de risc tehnologic.

Art.6. Interdicție temporară de construire

Toate tipurile structurale de construcții și amenajări de funcționare TE se află în interdicție temporară de construire până la aprobarea PUZ cu regulament aferent stabilește reglementări de organizare, amenajare și construite pentru :

- modul de schimbare a parametrilor urbanistici în subzona funcțională respectivă în conformitate cu PUG;
- implicațiile urbanistice ale măsurilor de protecția mediului;
- reglementările de intervenție pentru creșterea , descreșterea , modificarea parametrilor urbanistici;
- amplasarea și forma generală a construcțiilor
- condițiile specifice de organizare a circulației, a rețelelor edilitare și tehnologia.

În funcție de amplasarea implicațiilor urbanistice, Consiliul Local va stabili teritoriul pentru care se elaborează PUZ cu regulament pentru una sau mai multe parcele alăturate din zona funcțională TE, împreună cu parcelele învecinate care fac parte din alte zone funcționale.

Pentru tipurile structurale de construcții și amenajări din categoria „B”, Consiliul Local poate stabili teritoriul care se elaborează PUZ cu regulament aferent pentru una sau mai multe parcele alăturate din zona funcțională TE, împreună cu zona de protecție de pe parcelele învecinate care fac parte din alte zone funcționale, în cazul în care parcelele învecinate au o suprafață foarte mare care nu este afectată de acea intervenție.

Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art.8. – Nu e cazul

Art.9. – Amplasarea față de drumurile publice se face pe baza avizelor favorabile din partea forurilor abilitate care au instituit zone de protecție pentru drumuri și în conformitate cu condițiile de securitate a drumurilor publice în raport cu folosința clădirilor din zona TE.

- subtraversarea sau supratraversarea drumurilor publice sau a străzilor obișnuite cu construcții de orice natură din categoria TE se va face numai cu avizul organelor abilitate.

- construcțiile lineare pentru transport și distribuție se vor amplasa subteran în ampriza drumurilor publice, fără a diminua capacitatea de trafic și siguranța în exploatare.

Art.10. – Nu e cazul

Art.11. – Amplasarea față de căi ferate din administrarea SNCFR.

- amplasarea construcțiilor și amenajărilor destinate activităților TE în zona de protecție a infrastructurii feroviare se face cu avizul Regiei Autonome „Societatea Națională a Căilor Ferate” și al Ministerului Transporturilor.

- amplasarea construcțiilor și amenajărilor destinate activităților TE față de calea ferată aflată în proprietatea societăților comerciale se face în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism.

Art,12 și 13 – Nu e cazul

Art.14. Amplasarea față de aliniamentul parcelei se face pe baza PUZ cu regulament și ulterior, dacă este cazul, pe baza PUD. Documentațiile vor ține cont de următoarele condiții specifice :

- necesitatea funcțională a drumurilor publice

- asigurarea gabaritului minim al căii de circulație, inclusiv a rezervei de dezvoltare.

- realizarea unei compoziții volumetrice armonioase a clădirilor spre domeniul public, inclusiv prin alinierea construcțiilor noi cu clădirile de pe parcelele vecine .

- asigurarea distanțelor minime de protecție a celorlalte activități față de factori potențiali de risc și/sau de poluare ;

- rezolvarea cerințelor funcționale, inclusiv a celor auxiliare (parcaje, garaje, accese) pe suprafața parcelei fără a greva domeniul public.

Art.15.Amplasarea în interiorul parcelei a construcțiilor necesare activităților proprii (clădiri, rețele tehnologice, instalații, etc) se face astfel încât să se asigure următoarele condiții :

-respectarea distanțelor minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice impuse prin actele normative;

-preluarea în interiorul parcelei a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice fără a determina servituți de risc tehnologic pe parcelele vecine, prin excepție impunerile unor servituți de risc tehnologic pe parcelele vecine se va consemna în cărțile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune și vor fi luate în considerare la autorizarea ulterioară.

-asigurarea suprafețelor minime pentru amenajarea funcțiunilor auxiliare ;

-asigurarea coerenței fluxurilor tehnologice astfel încât să se asigure delimitarea și separarea acceselor și a circulației în interiorul parcelei cu funcțiune TE pentru următoarele categorii de circulație: pietonală, carosabilă, autoturisme, autospeciale.

-pe parcelele cu funcțiune TE este interzisă realizarea construcțiilor pe limitele parcelei cu excepția situațiilor stabilite prin PUZ în cazul parcelelor izolate.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Art.16. Accese carosabile

Accesul autovehiculelor pe parcelele TE (autoturisme, vehicule pentru transport greu, vehicule speciale sau agabaritice) se poate compune din următoarele elemente, realizate în totalitate în afara spațiului public, pe suprafața parcelei în cauză:

-spații de staționare și manevră ale autovehiculelor

-spații de înregistrare și control ale autovehiculelor

Fiecare parcelă trebuie să aibă asigurate condiții pentru accesul din spațiul carosabil al autovehiculelor necesare tuturor activităților care se desfășoară pe aceasta, după cum urmează :

-accesul autovehiculelor pe parcelă trebuie să se facă direct din spațiul carosabil și se va asigura în porțiunea aliniamentului stabilită prin PUZ cu regulament aferent, în funcție de :

- Intensificarea traficului pe artera de acces
- Intensificarea traficului necesar activității propriu-zise precum și specificului și gabaritului vehiculelor;

- Modul de rezolvare a circulației în interiorul incintei
- Necesitatea funcțională de a avea unul sau mai multe accese auto pe parcela cu funcțiunea de TE.

-nu se admit servituți de trecere asupra unor parcele pentru accesul

autovehiculelor la o parcelă cu funcțiune TE.

-accesul autovehiculelor pe fiecare parcelă trebuie să se facă astfel încât traversarea spațiilor publice pietonale să aibă o lungime minimă;

-în cazul unei parcele cu mai multe alinamente PUZ cu regulament aferent va stabili artera/arterele de circulație din care se va face accesul, respectiv accesul autovehiculelor pe parcelă.

-în cazul în care spațiile prevăzute pentru staționarea și manevrarea autovehiculelor se realizează de către beneficiarul activității de TE prin lărgirea spațiului public de circulație carosabilă, Consiliul Local va hotărî în baza PUZ prin care se stabilește amenajarea respectivă, dacă este necesară cedarea de către proprietarul parcelei TE a spațiului echivalent din aceasta, în scopul întregirii spațiului public și al amenajării pietonalelor de interes public.

-rezolvarea tehnică a accesului autovehiculelor pe parcela TE se face în conformitate cu prevederile PUZ aprobat și cu avizul Poliției pentru detalierea organizării traficului auto în zona accesului.

Art.17. Accese pietonale

-accesul persoanelor pe parcelele TE se poate compune din următoarele elemente, realizate în totalitate în afara spațiului public pe suprafața parcelei în cauză;

- Spații de preluare corectă a fluxurilor maxime de intrări – ieșiri

la ora de vârf.

- Spații de înregistrare
- Spații de pază și control

-accesul persoanelor pe parcelă trebuie să se facă direct din spațiul

public pietonal și se va asigura în porțiunea aliniamentului stabilită prin PUZ cu regulament aferent aprobat; accesul pietonale pot fi diferențiate și dimensionate în funcție de :

- Fluxul maxim la ora de vârf.
- Natura activității persoanelor care acced în incintă (personal

angajat, delegați, protocol)

-accesul persoanelor în incintele cu funcțiune: T.E se poate face:

- Alăturat spațiul sau separat de accesul carosabil în funcție de

urmărirea fluxurilor celor două tipuri de circulație alăturarea spațială impunând măsuri de separare tehnică.

- Separat de accesul de cale ferată
- Spațiile de înregistrare se vor realiza separat
- Spațiile de bază și protocol vor fi comune

-nu se admit servituți de trecere asupra unor parcele pentru accesul

persoanelor la o parcelă cu funcție T.E.

-amenajările speciale ale spațiului public pentru circulația pietonală destinate accesului în incintele T.E (treceți la nivel, pasarele, tuneluri, balustrade de protecție) se stabilesc și se realizează de Consiliul Local care poate impune contribuția financiară a beneficiarilor activităților TE care determină concentrările de fluxuri.

-rezolvarea tehnică a accesului persoanelor pe parcele TE se face prin PUZ cu regulament aprobat și cu avizul Poliției pentru detalierea organizării traficului pietonal în zona accesului.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară

Art.18. Racordarea la rețelele tehnico – edilitare existente a folosințelor din zona funcțională se va face în felul următor:

-în urma studiilor de reabilitare și redimensionare a fiecărui tip de rețea tehnico – edilitară în parte, avizate și aprobate conform actelor normative.

-în urma avizelor care demonstrează posibilitatea tehnică și de utilizare pentru racordarea la toate tipurile de rețea.

-rețelele tehnico – edilitare de orice natură situate în spațiul public din teritoriul intravilan se vor realiza subteran; racordurile de la rețelele tehnico-edilitare la rețelele interioare publice se vor realiza subteran

-este interzisă racordarea folosințelor TE noi sau amplificarea consumurilor pentru folosințele existente, în cazul în care acestea prejudiciază consumurile autorizate ale utilizatorilor existenți.

-aprovizionarea și alimentarea cu combustibil se va realiza în conformitate cu avizul Autorizației de Mediu, iar în cazul construcțiilor și amenajărilor necesare în acest scop, în urma PUZ cu regulament aferent aprobate conform actelor normative

Art.19. Realizarea de rețele tehnico – edilitare noi, extinderea sau redimensionarea unor rețele existente se va face pe baza studiilor de prefizabilitate și pe baza PUZ cu regulament aferent aprobate conform Legii.

Art.20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico –edilitare.

-rețelele tehnico – edilitare noi sunt în proprietatea publică a orașului, chiar dacă investiția a fost suportată de utilizatori din afara sistemului CL.

-în cazul în care una din rețelele tehnico-edilitare speciale se realizează în exclusivitate pentru folosințele unor utilizatori din afara sistemului CL; se va proceda în felul următor:

-rețelele noi, extinderea sau redimensionarea celor existente se vor executa pe baza studiilor de prefizabilitate și pe baza PUZ.

-realizarea în spațiul public sau privat al rețelei se face cu toate consecințele juridice și fiscale care decurg din aceasta

- realizarea rețelelor din interiorul intravilanului se va face subteran.

3.4. Reguli cu privire la dimensiunile terenului și construcțiilor

Art.21. Parcelare

Crearea de parcele TE noi se poate face prin :

-ocuparea teritoriului cu destinația TE din PUG

-împrăștierea incintelor existente ca urmare a schimbării parțiale sau totale a regimului de proprietate al deținătorului.

În ambele cazuri trebuie respectate în totalitate reglementările pentru zona funcțională TE.

Crearea de parcele TE noi se face pe baza PUZ cu regulament aprobat pentru zona funcțională.

În cazul în care pentru o parcelă aplicarea reglementărilor pentru zona funcțională TE și a actelor normative în vigoare la imposibilitatea împărțirii incintelor existente, parcela în cauză rămâne proprietate în indiviziune. Ieșirea din indiviziune nu se poate face decât dacă se modifică condițiile ce obligă la acest mod de conviețuire.

Art.22. Înălțimea construcțiilor

Înălțimea maximă a construcțiilor din zona funcțională TE se va stabili prin PUZ cu regulament aferent, în care se va consemna înălțimea în metri de la nivelul terenului la cornișă (numărul de niveluri al clădirilor este nerelevant ca urmare a variabilității înălțimii medii a unui nivel în funcție de cerințele tehnologice).

-Înălțimea maximă care se consemnează în PUZ cu regulament aferent pentru construcțiile agricole va respecta intervalurile de înălțime corespunzătoare clădirilor de locuit, pentru simplificarea reprezentanțelor și posibilitatea corelărilor de analiză urbanistică, în vederea aprobării documentațiilor de urbanism.

-în subzona unităților TE izolate între alte funcțiuni , înălțimea maximă a construcțiilor este de 10,00 m, indiferent de funcțiunea și numărul de niveluri ale acestora.

Adâncimea minimă de pozare a conductelor este reglementată de normativele respectivelor conducte.

Art.23. Aspectul exterior al construcțiilor va fi hotărât prin PUZ cu regulament aferent, pentru a se preveni deprecierea aspectului general al zonei.

Art.24.Procentul de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate, în care se va ține cont de condițiile de amplasare a spațiilor de manevră și acces se stabilesc conform actelor normative în vigoare.

Amplasarea construcțiilor și amenajărilor pentru parcare generală și/sau staționarea autovehiculelor de orice fel se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, ținându-se cont de amplasarea față de drumurile publice, amplasarea față de aliniament, amplasarea în interiorul parcelei a construcțiilor și accesul autovehiculelor pe parcelă.

Art.26.-Spații plantate

Pe fiecare parcelă situată în subzona funcțională „a” este obligatorie amenajarea unei suprafețe plantate de minim 20% din suprafața parcelei în care este inclusă și suprafața plantată de protecție desfășurată pe limitele parcelei.

Art.27. Împrejmuirile pe toate limitele parcelei trebuie să corespundă exigențelor Codului Civil și normativelor în vigoare. Rezolvările sunt prevăzute în PUZ cu regulament aferent și a reglementărilor specifice. Din motive tehnologice sau estetice, Consiliul Local poate impune condiții suplimentare pentru împrejmuiri

Art.29.-În cazul exproprierii pentru cauza de utilitate publică a unei părți dintr-o parcelă ocupată cu alte funcțiuni în vederea realizării unor rețele tehnico-edilitare, Consiliul Local va acționa în conformitate cu Legea nr.33/1994 și cu prevederile RLU.

16 -CC – ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚIILE AFERENTE

Capitolul 1 – Generalități

Art.1. Tipurile de subzone funcționale

- a)Subzona pentru căile de comunicație rutieră și construcțiile aferente (CCr)
- b)subzona pentru căi de circulație pietonală majoră (CCp).
- c)Subzona pentru căi de comunicație feroviară și construcțiile aferente (CCf).

Art.2. Funcțiunile dominante în fiecare subzonă sunt cele stabilite la art.1.

Art.3.Funcțiunile complementare admise în fiecare subzonă.

- În subzona „a” nu sunt funcțiuni complementare admise
- În subzona „b” funcțiunile complementare ISc, ISps, numai în construcții provizorii , conform reglementărilor Consiliului Local.
- În subzona „c” sunt admise :
 - funcțiuni complementare numai pentru necesitățile rețelei feroviare(locuințe de serviciu, ateliere, depouri, triaje, stații tehnice, depozite de materiale și de carburanți, grupuri sociale, birouri, etc).

-funcțiuni complementare necesare punctelor de contact cu publicul în Gara Titu (clădirea gării cu anexele sale, comerț specific punctelor de tranzit,etc).

-plantații cu rol de protecție și rol decorativ

Funcțiunile interzise sunt toate funcțiunile care nu sunt destinate direct funcțiunilor dominante ale fiecărei subzone.

Capitolul 2 – Utilizarea funcțională

Art.4. Utilizări permise

-în subzona „a” – circulația rutieră (străzi, intersecții la nivel sau denivelate), trotuare pentru circulația pietonală , plantație de protecție, instalații de semaforizare , indicatoare rutiere, rețele tehnico – edilitare aeriene sau subterane.

-în subzona „b” – circulație pietonală, comerț și prestări servicii conform art.3, plantații decorative și de protecție, lucrări de artă, mobilier urban, elemente de informare, rețele tehnico – edilitare aeriene sau subterane.

-în subzona „c” – circulație feroviară conf.art.3 circulație pietonală, numai conform art.3 circulație pietonală numai în punctele amenajate, rețele tehnico – edilitare aeriene sau subterane.

Art.5. Utilizări permise cu condiții se referă la:

- În subzona „a”

- protecția drumurilor publice și a circulației pietonale;
- protecția cursurilor de apă;
- protecție infrastructurii feroviare

- În subzona „b”

- protecția monumentelor istorice
- protecția circulației pietonale
- protecția infrastructurii feroviare

- În subzona „c”

- protecția monumentelor istorice
- protecția infrastructurii feroviare
- protecția drumurilor publice și a circulației pietonale
- protecția cursurilor de apă

Art.6.-Interdicții temporare de construire sunt fixate pentru

zonele de realizare a extinderii căilor de comunicație sau de realizare a unor căi noi; interdicțiile sunt ridicate în momentul aprobării PUZ cu regulamente aferente pentru fiecare subzonă și pentru fiecare subzonă în parte.

Interdicții permanente : interzicerea realizării de construcții care să împiedice desfășurarea activităților specifice din fiecare subzonă.

Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a Construcțiilor

Art.8. – Nu e cazul

Art.9. Amplasarea față de drumurile publice – în conformitate cu actele normative în vigoare.

Art.10. – Nu e cazul

Art.11. – Amplasarea față de căi ferate din administrarea SNCFR – în conformitate cu actele normative în vigoare, intersecțiile dintre CCr, CCp și CCf nu se fac la același nivel decât în cazuri speciale și cu toate măsurile de siguranță necesare.

Art.12 și 13 –Nu e cazul.

Art.14. Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul parcelei.

Amplasarea construcțiilor necesare din fiecare subzonă se face spre interiorul parcelei subzonei respective, de la aliniamentul parcelelor riverane.

Art.15. Amplasarea construcțiilor și amenajărilor în interiorul parcelei subzonei respective se face cu respectarea actelor normative în vigoare, pentru fiecare activitate în parte.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Art.16. Accesele carosabile în subzona „c” se fac în funcție de PUZ cu regulamente aferente.

Art.17. – Accese pietonale
-în subzona „a” amenajarea trotuarelor și a traversărilor pietonale se face în conformitate cu actele normative în vigoare.
-în subzona „c” accesul pietonilor în interiorul subzonei se face numai în punctele controlate și cu respectarea actelor normative.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară.

Art.18. Racordarea la rețelele tehnico – edilitare existente a folosințelor din zona funcțională se va face în felul următor :

-în urma studiilor de reabilitare și redimensionare a fiecărui tip de rețea tehnico – edilitară în parte, avizate și aprobate conform actelor normative.

-în urma avizelor care demonstrează posibilitatea tehnică și de utilizare pentru racordarea la toate tipurile de rețea.

-rețelele tehnico-edilitare de orice natură situate în spațiul public din teritoriul intravilan se vor realiza subteran racordurile de la rețelele tehnico – edilitare la rețelele interioare parcelei se vor realiza subteran;

-este interzisă racordarea folosințelor CC, noi sau amplificarea consumurilor pentru folosințele existente, în cazul în care acestea prejudiciază consumurile autorizate ale utilizatorilor existenți.

-aprovizionarea și alimentarea de combustibil se va realiza în conformitate cu avizul Autorizației de Mediu, iar în cazul construcțiilor și amenajărilor necesare în acest scop , în urma PUZ cu regulament aferent aprobate conform actelor normative.

Art.19.-Realizarea de rețele tehnico – edilitare noi, extinderea sau redimensionarea unor rețele existente se va face pe baza studiilor de prefezabilitate și pe baza PUZ cu regulament aferent, aprobate conform legii.

Art.20.-Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.

-rețelele tehnico-edilitare noi sunt în proprietatea publică a orașului,
chiar dacă investiția a fost suportată de utilizatori din afara sistemului CL;
-în cazul nd una din rețelele tehnico – edilitare speciale
se
realizează în exclusivitate pentru folosințele unor utilizatori din afara sistemului CL, se va proceda în felul următor :
-rețele noi, extinderea sau redimensionarea celor existente se
vor executa pe baza studiilor de prefezabilitate și pe baza PUZ;
-realizarea în spațiul public sau privat al rețelelor se face
cu
toate consecințele juridice și fiscale ce decurg din aceasta ;
-realizarea rețelelor în interiorul intravilanului se va face subteran.

3.4. Reguli cu privire la dimensiunile terenului și construcțiilor.

Art.21. – Parcelarea

Crearea de parcele CC noi se face prin :
-ocuparea teritoriului din destinația CC din PUG, cu respectarea reglementărilor pentru zona funcțională CC.
-crearea de parcele CC noi se face pe baza PUZ cu regulament
aprobat.

Art.22. Înălțimea construcțiilor este conformă activităților pe care le adaptează , în conformitate cu actele normative; înălțimile maxime se stabilesc prin PUZ cu regulament aferente ;

Art.23. – Aspectul exterior al construcțiilor

Consiliul Local va stabili cu mare rigurozitate condițiile de
aspect exterior al construcțiilor, forma amenajărilor în conformitate cu PUZ cu documentațiile speciale pentru această problemă.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi, împrejurimi.

Art.25. – parcajele necesare subzonei „c” se vor stabili pentru activitatea proprie din subzonă, în conformitate cu actele normative.

-pentru fiecare parcelă a subzonei este obligatorie asigurarea pe suprafața parcelei a condițiilor pentru parcare/gararea și/sau staționarea tuturor autovehiculelor implicate care rezultă ca urmare a desfășurării activității respective și a căror statut se află în unul din următoarele cazuri :

-autovehicule de orice tip aflate în proprietatea sau utilizarea unității care își desfășoară activitatea pe parcelă.

-autovehiculele de orice tip care participă la procesul tehnologic prin aprovizionare – desfacere.

-autovehicule de orice tip ale angajaților și/sau delegaților unității respective.

Dimensionarea numărului de locuri de parcare, garare, staționare, diferențiat pe criterii de gabarit, cât și a spațiilor de manevră și acces se stabilesc conform actelor normative în vigoare.

Amplasarea construcțiilor și amenajărilor pentru parcare, gararea și/sau staționarea autovehiculelor de orice fel e stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, ținându-se cont de amplasarea față de drumurile publice, amplasarea față de aliniament, amplasarea în interiorul parcelei a construcțiilor și accesul autovehiculelor pe parcelă.

Pentru gară, necesarul de parcaje se va stabili în conformitate cu actele normative și cu PUZ special elaborat.

Art.26. – Spațiile se vor amenaja cu rol de protecție și cu rol estetic, în urma unor PUZ-ului.

Art.27. – Împrejmuirile se vor realiza în toate cazurile când sunt cerute de delimitarea proprietăților și în special de securitatea activităților din subzonă.

Art.29. – Exproprierea pentru cauza de utilitate publică se va

face în conformitate cu Legea nr.33/1994 și cu PUZ cu regulamente aferente realizate special pentru acest scop.

Intocmit

Arhitect urbanist Enache Lucian

17. CONȚINUTUL REGULAMENTULUI SI DREPTURILE DE AUTOR

Conține articolele cu prevederi specifice, complementare celor de la zonele și subzonele funcționale.

Prezentul Regulament, în urma aprobării conform legii, se constituie ca act de autoritate al administrației locale și este destinat exclusiv administrării localităților orașului Titu.

CLOT utilizează conținutul regulamentului în completarea certificatelor de urbanism, a autorizațiilor de construire și pentru apararea cauzelor în justiție.

În toate situațiile, referirile la regulamentul local de urbanism se vor face prin citarea articolelor și alineatelor folosite.

Completarea sau modificarea Regulamentului se va putea face numai cu acordul scris al autorului arhitect urbanist Enache Lucian, respectându-se procedurile legale.

Conținutul științific al Regulamentului în concepție și detalierea sa tehnică constituie proprietate intelectuală a autorului.

În conformitate cu Legea 8/1996 și Hotărârea Consiliului Superior al Urbanistilor art. 39 – 40 în legătură în legătură cu dreptul de autor sunt stipulate următoarele:

Titlul I – Dreptul de autor

Cap II. Art.3 – Este autor persoana fizică care a creat opera

Cap.III. Art.7 – constituie obiect al dreptului de autor operele stiintifice cum ar fi –proiectele si documentatiile stiintifice.

Cap.IV.Art.10 – autorul unei opere are urmatoarele drepturi morale –

Dreptul de a pretinde respectarea integritatii operei, de a se opune oricarei modificari, precum si oricarei atingeri aduse operei , daca prejudiciaza onoarea si reputatia sa.

Dreptul de a retracta opera , despagubind daca este cazul, pe titularii drepturilor de exploatare prejudiciati de exercitarea

retractarii.

Titlul III – Gestiunea si apararea dreptului de autor.

CapIII.Art.139

– 1. incalcarea drepturilor recunoscute prin prezenta lege atrage raspunderea civila,contraventionala sau penala dupa caz.

- 4. de asemenea titularii drepturilor incalcate pot cere instantei de judecata sa dispuna aplicarea oricareia din urmatoarele masuri- a. remiterea pentru acoperirea prejudiciilor suferite, a incasarilor realizate prin actul ilicit.

Art.140 – Constituie infractiune si se pedepseste cu inchisoare de la o luna la doi ani sau cu o amenda de la 200.000 la 3.000.000 lei fapta persoanei care fara a avea autorizarea sau , dupa caz consimtamantul titularului drepturilor recunoscute prin lege:

- d. adapteaza sau transforma o opera pentru a obtine o opera derivata.

Art.142 – Constituie infractiune si se pedepseste cu inchisoare de la trei luni la trei ani sau cu amenda de la 700 000 lei la 7 000 000 lei fapta persoanei care fara a avea consimtamantul titularului drepturilor recunoscute prin prezenta lege:

a. reproduce integral sau partial o opera.

V. PREVEDERILE R.L.U. LA NIVEL DE U.T.R.-
URI
(UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ)

ZONA CENTRALA **UTR NR.1**

Art.17.1.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCȚIONALE

C,LI, LMu, ISa, ISf, ISc, ISp, ISct, ISs, IST,ISi, P, CCr, CCp, TE.

Art.17.1.2. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI

IS, LI

Art.17.1.3. FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE
ADMISE

Ppp

Art.17.1.6. INTERDICȚII TEMPORARE (până la aprobare
PUZ)

- Parcelele cu funcțiunea LMu adiacente străzilor Gării și Pictor N.Grigorescu;
- Zona urbană de la intersecția străzilor Gării – I.C.Visarion, Gării – Pictor N.Grigorescu și Pictor N.Grigorescu – str.Nouă.

Art.17.1.14. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Construcții noi adiacente străzilor Gării și Pictor N.Grigorescu
vor realiza pe alinieri stabilite prin PUZ, coordonat cu prevederile pentru străzile respective.

Art.17.1.16./17. ACCESE CAROSABILE / PIETONALE

- Accesele carosabile și pietonale la parcelele din zona se vor face
direct din străzile principale.

Art.17.1.21. PARCELARE

- Subzona LI nu va fi parcelată pentru realizarea de construcții de locuit noi.

Art.17.1.22. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

-Înălțimea maximă admisă pentru subzona LMu este de P + 4

Art.17.1.24. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

-În subzona LI, POT actual este de 40% și nu va fi în nici un caz

majorat, fiind interzise indeseirile cu construcții de locuințe și alte construcții definitive;

-În subzona LMu, se va menține POT-ul actual de maximum 25%

Art.17.1.25. PARCAJE

-În cazul PUZ se va analiza posibilitatea sporirii numărului de

locuri de parcare în spațiul adiacent Pieții 1 Mai și Hotelului Modern;

-Se va reorganiza întregul sistem de circulație și parcare din Subzona LI prin reabilitare;

Art.17.1.26. SPAȚII VERZI

-Se va urmări creșterea calitativă a zonelor plantate în subzona

LI, prin plantare de arbori și arbuști.

-Subzona TE (gospodăria de apă) va avea plantație cu rol de protecție și separare pe toate laturile incintei, în limitele parcelei existente;

ZONA EXTINDERE TITU GARA

U.T.R. NR.2

Art.17.2.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

LMu,ISa, ISf, IS, ISp, ISct, ISs, IST, ISi, IScu, ISsp, P, CCr
S(pompieri), I (fabrica de pâine).

Art.17.2.2. FUNCTIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI

LMu, IS

Art.17.2.3. FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE

S (Poliție), LMu(include și locuințe sociale),CCp, Pp.

Art.17.2.6. INTERDICȚII TEMPORARE (până la aprobarea PUZ)

-Orice tip de construcție pe întreaga suprafață a UTR-ului

Art.17.2.14. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

-Pentru toate fronturile adiacente arterelor principale,amplasarea

față de aliniament se va stabili prin PUZ .

Art.17.2.16./17. ACCESE CAROSABILE / PIETONALE

-Întregul sistem de accesare carosabil și pietonal se va reorganiza conform PUZ.

Art.17.2.18./19. RACORDAREA LA REȚELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE/REALIZARE DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE NOI

-Prin PUZ menționat la art.6 se va reorganiza întregul sistem de

echipare tehnico – edilitară

Art.17.2.22. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

-Înălțimea construcțiilor din subzona LMu va fi de maximum P+2

(cca.10 m).

-În subzona IS propuse în interiorul UTR-ului înălțimile se vor

stabili prin PUZ, intenția creerii unui spațiu deosebit,permițând

accente,dar nu mai mult de două niveluri peste cele ale clădirilor învecine.

Art.17.2.24. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

-În subzona LMu, construcțiile noi nu vor depăși POT de 30%

Art.17.2.25. PARCAJE

-În cadrul PUZ se va analiza posibilitatea sporirii numărului de

parcaje prin reorganizarea suprafeței ocupate în prezent de depozitele cooperației, în corelare cu zona de parcaje –garaje din UTR nr.1, pentru realizarea unui parcaj public care să deservească hotelul și piața agroalimentară;

-Se va amenaja parcaj pe strada Gării în fața Stadionului;

-În subzona IS propusă se vor amenaja spațiile de parcare necesare funcțiunilor respective cât și spații de parcare pentru

compensarea deficitului din zona, preferabil în subteran.

Art.17.2.26. SPAȚII VERZI

-Se va extinde zona verde cu cca. 1,5 ha. În corelare cu parcul existent și stadionul;

-De-a lungul incintei I.A.E.I. se va amenaja plantație cu rol de protecție și separare.

ZONA TEIULUI -MERENI

U.T.R. NR.3

Art.17.3.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

LMu, ISi, ISa, IScu, ISs, A, I, GC, S (Stația meteo)

Art.17.3.2. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI

LMu

Art.17.3.3. FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE

ISas, Ppp, CCr

Art.17.3.6. INTERDICȚII TEMPORARE(până la aprobare PUZ)

-Zona urbană de la intersecția străzii Infrățirii cu strada Moșteni

-Parcelele situate de-a lungul străzilor Gării, Pictor N.Grigorescu, Baiului.

-Zona urbană dintre străzile Racovița și Moșteni pe care se va realiza legătura dintre strada Baiului și strada Moșteni.

-Zona din centrul U.T.R.-ului în spatele construcțiilor existente

Art.17.3.14. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

-Amplasarea clădirilor se va face ținând cont de aliniamentul existent și de profilul nou al străzii Baiului.

De-a lungul arterelor importante parcelele vor fi astfel aliniate

încât să permită mărirea profilului transversal.

Art.17.3.16./17. ACCESE CAROSABILE/ PIETONALE

-Accesele carosabile și pietonale la construcții noi se vor face direct din străzile principale.

Art.17.3.22. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

-Înălțimea construcțiilor din subzona LMu va fi de maximum P + 2 (cca. 10 m).

Art.17.3.24. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

-În subzona LMu, construcțiile noi nu vor depăși POT-ul existent de maximum 25%.

Art.17.3.25. PARCAJE

-Se va extinde și amenaja parcajul existent de la intersecția străzii

Pictor N.Grigorescu cu strada Teiului pentru deservirea subzonei

ISa (Primăria)

Art.17.3.26. SPAȚII VERZI

-Se vor amenaja plantații cu rol de separare și protecție pe limitele

Incintelor subzonelor funcționale I (MOBIP și VICTORIA) A (I.A.S), GC (cimitir), ISs(dispensar) în cadrul parcelelor existente.

-Se va întreține corespunzător scuarul de la intersecția străzilor

Poet N.Grigorescu cu strada Teiului.

ZONA PĂDURENI

U.T.R.NR.4

Art.17.4.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCȚIONALE

LMu, ISi, I, A, CCr, CCf.

Art.17.4.2. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI

LMu,

Art.17.4.3. FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE

Ppp

Art.17.4.6. INTERDICȚII TEMPORARE(până la aprobare PUZ)

- Zona în continuarea străzii Baiului pe direcția pasajului denivelat;
- Zona urbană de la intersecția străzii M.Eminescu cu străzile Regiei și Liniștii.

Art.17.4.14. AMPLASAREA FATĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea tuturor clădirilor se va face cu respectarea aliniamentului existent.

Art.17.4.16./17. ACCESE CAROSABILE/PIETONALE

- Toate accesele la parcelele noi se vor face direct din străzile principale.

Art.17.4.22 ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- Înălțimea construcțiilor din subzona LMu va fi maximum P + 2
(circa 10 m).

Art.17.4.24. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

- În subzona LMu, construcțiile noi nu vor depăși POT-ul existent
de maximum 25%.

Art.17.4.26. SPAȚII VERZI

- În jurul subzonei I (fabrica de tutun) se vor amenaja spații plantate cu rol de protecție și separarea în limitele parcelei existente.

ZONA E.L.S.I.D.

U.T.R. NR.5

Art.17.5.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCȚIONALE

I, A, TE, Ppp, CCf.

Art.17.5.2. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI

I

**Art.17.5.3. FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE
ADMISE**

GC (sera dendrofloricolă)

**Art.17.5.6. INTERDICȚII TEMPORARE(până la aprobare
PUZ)**

-Parcelele rezervate pentru activități I și GC

Art.17.5.16./17 ACCESE CAROSABILE/ PIETONALE

-Accesele carosabile și pietonale se vor face direct din str.Regiei,

-Legătura dintre U.T.R. nr 5 și U.T.R. nr.1,nr.6 (str.Gării) se va face

Prin intermediul a doua pasaje pietonale de nivel peste C.F.

Art.17.5.21. PARCELARE

-Parcelarea terenurilor rezervate pentru activități I și GC se va

face în urma întocmirii unor PUZ - uri.

Art.17.5.26. SPAȚII VERZI

-În toate subzonele funcționale se vor amenaja spații verzi cu rol

de separare și protecție, pe limitele cadastrale, în cadrul incintelor

existente;

-Se va reabilita parcul – scuar de la intrarea E.L.S.I.D.

ZONA I.A.E.I.

U.T.R. Nr.6

Art.17.6.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

I, LMu, TE, CCr, Ppp.

Art.17.6.2. FUNCTIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI

I.

Art.17.6.3. FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE

ISc (comerț alimentar și nealimentar de folosință zilnică).

Art.17.6.14. AMPLASAREA FATĂ DE ALINIAMENT

-Amplasarea construcțiilor noi de-a lungul străzii Gării se va face

cu respectarea aliniamentului existent, coordonat cu prevederile

pentru strada în cauză.

Art.17.6.16./17. ACCESE CAROSABILE / PIETONALE

-Toate accesele carosabile și pietonale se vor face din strada Gării.

Art.17.6.22. ÎNĂLTIMEA CONSTRUCȚIILOR

-Înălțimea construcțiilor din subzona LMu va fi de maximum P+2

(circa 10 m).

Art.17.6.24. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

-În subzona LMu, construcțiile noi nu vor depăși POT de 25%

Art.17.6.26. SPAȚII VERZI

-Se va amenaja spațiu verde cu rol de protecție și agrement între

Stația de pompe și I.A.E.I și vis-a-vis în zona podului peste pârâul Negrișoara.

ZONA - INTRE APE – GOSPODARIA DE APA U.T.R. Nr.7

Art.17.7.1. TIPURILE DE SUBZONE

FUNCTIONALE

LMu, TE, CCr, Ppp.

Art.17.7.2. FUNCTIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI

LMu

Art.17.7.3. FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE

ADMISE

ISc, Isi, P.

Art.17.7.14. AMPLASAREA FATĂ DE ALINIAMENT

-Amplasarea construcțiilor noi de-a lungul străzii Gării se va face

cu respectarea aliniamentului existent, coordonat cu prevederile

pentru strada în cauză.

Art.17.7.16./17. ACCESE CAROSABILE / PIETONALE

-Toate accesele carosabile și pietonale se vor face din strada Gării.

Art.17.7.22. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

-Înălțimea construcțiilor din subzona LMu va fi de maximum P+2

(circa 10 m).

Art.17.7.24. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

-În subzona LMu, construcțiile noi nu vor depăși POT de 25%

Art.17.7.26. SPAȚII VERZI

-Se va amenaja spațiu verde cu rol de protecție și agrement între

Stația de pompe și I.A.E.I și vis-a-vis în zona podului peste pârâul Negrișoara.

ZONA TITU TÂRG

U.T.R.Nr.8

Art.17.8.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

LMu, ISc, IScu, ISi, ISa, ISct, ISs, IST, A, I, GC

Art.17.8.2. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI

LMu

Art.17.8.3.FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE

Ppp

Art.17.8.6. INTERDICȚII TEMPORARE(până la aprobarea PUZ)

- Zona urbană de la intersecțiile străzii Cuza Vodă cu străzile Macului și Mihai Viteazu;
- Zona nou introdusă în intravilan între prelungirile străzilor Macului, Nichita Ivănescu și Mihăileanu;
- Parcelele adiacente străzii Cuza Vodă (D.N.7);
- Suprafața de teren rezervată pentru construcția spitalului, în prezent ocupată de târg.

Art.17.8.14. AMPLASAREA FATĂ DE ALINIAMENT

-Amplasarea clădirilor se va face ținând cont de aliniamentul existent și de noul profil al străzii Cuza Vodă.

Art.17.8.16./17. ACCESE CAROSABILE/ PIETONALE

-Accesele carosabile și pietonale la noile construcții se vor face
direct din arterele principale de circulație.

Art.17.8.22. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

-Înălțimea construcțiilor din subzona LMu va fi de maximum P+2
(circa 10 m)

Art.17.8.24. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

-În subzona LMu, construcții noi nu vor depăși POT-ul existent
de maximum 25%.

Art.17.8.26. SPAȚII VERZI

-Se va amenaja și întreține suprafața ocupată de pădure de pe

D.N.7 cu rol de agrement;

-Se va amenaja zona verde cu rol de agrement pe D.N.7
(str.Cuza

Vodă), lângă popasul turistic.

-Se vor amenaja spații plantate cu rol de separare și protecție
pe limitele incintelor subzonelor I (Schela petrol, Dacia service,

Direcția Drumuri Naționale) A (COMBAVI, Protecția
plantelor),

GC (cimitire).

ZONA SĂLCUTA

U.T.R. Nr.9

Art.17.9.1.TIPURILE DE SUBZONE FUNCȚIONALE

LM,
ISi, ISc, IScu, TE, I, A, Gc.

Art.17.9.2. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI

LMr.

Art.17.9.3. FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE

ISs

Art.17.9.6.INTERDICȚII TEMPORARE(până la aprobarea PUZ)

-Zona limitrofă intersecției străzii Cuza Vodă (D.N.7) cu strada

Odobești (D.J. 701)

-Parcelele adiacente străzilor Cuza Vodă și Moșteni;

-Zona de la intersecția străzii Cuza Vodă (D.N.7) cu strada Moșteni pe o distanță de cca.300 m.spre București, în vederea

executării prelungirii străzii Moșteni;

-Zona cuprinsă între strada Cuza Vodă, cimitir/stație de epurare,

pârâul Baiului și drumul spre REMAT.

Art.17.9.14. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

-Amplasarea clădirilor se va face ținând cont de aliniamentul existent și de noul profil al străzilor Cuza Vodă și Moșteni.

Art.17.9.22. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚII

-Înălțimea construcțiilor din subzona LMr va fi de maximum P+2

(circa 10 m.)

Art.17.9.24. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

-În subzona LMr, construcțiile noi nu vor depăși POT-ul existent

de maximum 20%.

Art.17.9.26. SPATII VERZI

-Se va realiza spațiu plantat cu rol de protecție între zona de locuit

și frontul de captare;

-Se vor asigura plantații de protecție și separare între subzonele I

(MECHIM, REMAT, Centru de colectare lapte), A

(AGROTRANS, AGROMEC, Centru de selecție și reproducție

animale), TE (Stație de transformare, Stație de reglare gaze), GC

(cimitire) și zona de locuit pe limitele parcelelor existente;

-Se vor planta suprafețele de o parte și de alta a străzii Cuza Vodă

(D.N.7) în zona podului peste pâraul Spălătura și în zona de protecție a rețelelor electrice din vecinătatea Stației de transformare.

Art.17.10.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

I, CCf, TE,

Art.17.10.2. FUNCTIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI

I.

**Art.17.10.3. FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE
ADMISE**

Ppp,CC

**Art.17.10.6. INTERDICȚII TEMPORARE(până la
aprobarea PUZ)**

-In zona cuprinsa intre DC42 si Canalul de desecare 84 si
DE 81/1

Art.17.10.26. SPAȚII VERZI

-În jurul subzonelor funcționale se vor realiza plantații cu rol
de

protecție și separare în limita parcelelor existente;

-Suprafața neocupată cu construcții din preuzinalul Centrului
de Incercari Automobile Renault se va amenaja ca o oglinda de apa
prin amenajarea cursului paraului Baiu. Tot in acest preuzinal se va
amenaja o parcare publica atat pentru vizitatori cat si pentru
transportul in comun.

ZONA FRONT SUDIC DN7

U.T.R. Nr.11

Art.17.11.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

I, ,A, TE, CCr, Ppp.

Art.17.11.2. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI

I.

Art.17.11.3. FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE

ISc (comerț alimentar și nealimentar de folosință zilnică).
LMu1 (locuințe de serviciu)

Art.17.11.14. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

-Amplasarea construcțiilor noi de-a lungul DN7 (Cuza Voda) se va face cu respectarea profilului propus prin PUG.

Art.17.11.16./17. ACCESE CAROSABILE / PIETONALE

-Toate accesele carosabile și pietonale se vor face din strada ce va dubla DN7 pe limita sudică a UTR -ului.

Art.17.11.22. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

-Înălțimea construcțiilor din subzona LMu va fi de maximum P+2
(circa 10 m).

Art.17.11.24. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

-În subzona LMu, construcțiile noi nu vor depăși POT de 25%

Art.17.11.26. SPAȚII VERZI

-Se va amenaja spațiu verde cu rol de protecție și agrement pe trunchiurile silvice existente 331 și 163.

ZONA LEGATURA AUTOSTRADA-VARIANTA DJ711A
U.T.R. Nr.12

Art.17.6.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

I, LMu, TE, CCr, Ppp.

Art.17.6.2. FUNCTIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI

LMu,

Art.17.6.3. FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE

Isc, Isps, Iss, Isi, Isct, Issp

Art.17.6.6. INTERDICȚII TEMPORARE(până la aprobarea PUZ)

Intreaga suprafata a UTR –ului. PUZ- ul poate fi comandat de Consiliul Local sau de proprietarii din zona interesati. In orice situatie se va tine cont de pozitia Variantei DJ 711A (SF intocmit de SEARCH CORPORATION).

Art.17.6.14. AMPLASAREA FATĂ DE ALINIAMENT

-Amplasarea construcțiilor noi de-a lungul Variantei DJ711A se va face cu respectarea aliniamentului și a amprizelor propuse prin PUG

Art.17.6.16./17. ACCESE CAROSABILE / PIETONALE

-Toate accesele carosabile și pietonale se vor face din Varianta DJ 711A. Intersecțiile cu aceasta artera vor respecta prevederile Ordinului MT 49/1998

Art.17.6.22. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

-Înălțimea construcțiilor din subzona LMu va fi de maximum P+2

(circa 10 m).

Art.17.6.24. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

-În subzona LMu, construcțiile noi nu vor depăși POT de 25%

Art.17.6.26. SPAȚII VERZI

-Se va amenaja spațiu verde cu rol de protecție, în incinta, în procent de 20 % din suprafața unităților economice. Pentru zonele de locuințe spațiile verzi de agrement și sport, locuri de joacă vor fi poziționate prin PUZ-uri.

Art.17.13.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

I, Isc, Isps,

Art.17.13.2. FUNCTIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI

I.

**Art.17.13.3. FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE
ADMISE**

Ppp,CCr

Art.17.13.26. SPAȚII VERZI

-În jurul subzonelor funcționale se vor realiza plantații cu rol
de
protecție și separare în limita parcelelor existente;

Art.8.15.1. TIPURILE DE UBZONE FUNCTIONALE

LMr, Lsc, ISi, LScu, GC, CCr, TE.

Art.8.15.2. FUNCTIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI

LMr

Art.8.15.3. FUNCTIUNILE COMPLMENTARE ADMISE

ISs

Art.8.15.14 AMPLASAREA FATĂ DE ALINIAMENT

-Amplasarea clădirilor se va face ținând cont de aliniamentul existent.

Art.8.15.22 ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

-Înălțimea construcțiilor din subzona LMr va fi de maximum P+2
(cca.10 m)

Art.8.15.24. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

-În subzona LMr, construcțiile noi nu vor depăși POT-ul existent
de maximul 20%.

Art.8.15.26. SPAȚII VERZI

-Se vor amenaja plantații cu rol de protecție sanitară și separare pe
toate limitele parcelei GC (cimitir) în limita parcelei existente.

-În zona podului peste pârâul Suța, de ambele părți ale D.C.
62 se
va amenaja plantații cu rol de protecție și agrement.

ZONA FUSEA

U.T.R. Nr.18

Art.8.14.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCȚIONALE

LmR, ISi, A, I, CCr

Art.8.14.2. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI

LMr

Art.8.14.3.FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE

ISs

Art.8.14.6. INTERDICȚII TEMPORARE(până la aprobare PUZ)

-Parcelele adiacente străzii Cuza Vodă (D.N.7);

-Terenurile neconstruite din vecinătatea AGROMEC.

Art.8.14.14. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

-Amplasarea clădirilor se va face ținând cont de aliniamentul existent și de profilul nou al străzii Cuza Vodă)D.N.7)

Art.8.14.22. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

-Înălțimea construcțiilor din subzona LMr va fi de maximum P+2

(cca.10 m)

Art.8.14.24. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

-În subzona LMr, construcțiile noi nu vor depăși POT-ul existent

de maximum 20%.

Art.8.14.26. SPAȚII VERZI

-Se vor amenaja plantații cu rol de protecție și separare în jurul

Subzonelor I (ateliere mecanice și întreprinderea de vinificație),

A (AGROMEC și depozit de carburanți) în limita proceselor existente.

ZONA TITU TARG (FERMA ZOOTEHNICA) U.T.R. Nr.19

Art.17.19.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

LMr, A, CCr, GCc

Art.17.19.2. FUNCTIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI

LMr

Art.17.19.3. FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE

Iss, Tea,

Art.17.19.6. INTERDICTII TEMPORARE

- Parcelele adiacente străzii Mihai Viteazu (DJ701A) - PUZ
- Terenurile neconstruite din zona de protecție a Fermei Zootehnice –Aviz Inspectia Sanitara.

Art.8.14.14. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea clădirilor se va face ținând cont de aliniamentul existent și de profilul nou al străzii Mihai Viteazu

Art.8.14.22. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- Înălțimea construcțiilor din subzona LMr va fi de maximum P+2

(cca.10 m)

Art.8.14.24. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

- În subzona LMr, construcțiile noi nu vor depăși POT-ul existent de maximum 20%.

Art.8.14.26. SPATII VERZI

- Se vor amenaja plantații cu rol de protecție și separare în jurul Subzonelor A si GCc in incintele acestora.

Nr. 20

Art.8.13.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

LMr, ISi, Isc, CCf, CCr, TA, Ppp.

Art.8.13.2.FUNCTIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI

LMr.

Art.8.13.3.FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE

ISs

Art.8.13.14. AMPLASAREA FATĂ DE ALINIAMENT

-Amplasarea clădirilor se va face ținând cont de aliniamentul existent.

Art.8.13.16./17. ACCESE CAROSABILE/PIETONALE

-Accesele carosabile și pietonale la noile construcții se vor face

direct din arterele principale de circulație.

Art.8.13.22. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

-Înălțimea construcțiilor din subzona LMr va fi de maximum P+2

(cca.10 m).

Art.8.13.24 PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

-În subzona LMr, construcțiile noi nu vor depăși POT-ul existent de maximum 20%.

Art.8.13.26. SPAȚII VERZI

-Se vor realiza plantații de protecție și separare de-a lungul zonei

C.F.

-În zona heleșteului se va întreține suprafața ocupată de pădure cu rol de agrement.

ZONA DE AGREMENT –TEREN GOLF U.T.R.Nr.21

Art.8.11.1 TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

Ppp

Art.8.11.3. FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE
ADMISE

IScu, ISsp, ISc, CCp.

Art.8.11.6.INTERDICTII TEMPORARE(până la aprobare PUZ

– teren de golf)

-Toată suprafața UTR-ului.

Art.8.16.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCȚIONALE

TE, GC

Art.8.16.2. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI

TE, GC.

**Art.8.16.3. FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE
ADMISE**

Ppp

Art.8.16.26. SPATII VERZI

-Se vor amenaja plantații cu rol de protecție sanitară pe
limitele

parcelelor celor două subzone.

Art.17.23.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

CCf, ISa

Art.17.23.2. FUNCTIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI

CCf.

Art. 17.23.3. FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE

Ppp.

Art.17.23.6. INTERDICȚII TEMPORARE(până la aprobarea PUZ)

-Zona pasajului denivelat pe D.J. 701 (strada Baiului)

Art.17.23.16./17. ACCESE CAROSABILE/PIETONALE

-La extremitatea vestică a zonei, la limita cu U.T.R. nr.6, se va

realiza un pasaj pietonal peste calea ferată de legătură între U.T.R. nr.6 și U.T.R. nr.5.

Art.17.23.26. SPAȚII VERZI

-Se vor realiza plantații de protecție și separare către zonele învecinate (strada Gării și strada Regiei).