

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG (RLU)

1.1. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (RLU) aferent PLANULUI URBANISTIC GENERAL (PUG) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, reguli de amplasare, realizare si utilizare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora, pe intreg teritoriul intravilan si extravilan al localitatilor comunei **VALEA MARE**.

1.2. RLU insoteste, explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale **Planului urbanistic general aprobat**.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG, **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, ca urmare a aprobarii sale de catre Consiliul Local, pe baza avizelor obtinute conform prevederilor legale.

1.4. Daca prevederile altor documentatii de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale - PUZ sau Planuri Urbanistice de Detaliu - PUD), pentru una sau mai multe parti componente ale localitatilor Comunei **VALEA MARE**, schimba conceptia care a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat si implicit a Regulamentului Local de Urbanism aferent, este necesara actualizarea Planului Urbanistic General, conform legii.

1.5. **Modificarea PUG si RLU, aprobate conform legii de catre Consiliul Local al Comunei VALEA MARE, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.**

Orice alta documentatie de urbanism (PUZ, PUD) care modifica prevederile prezentului regulament, va contine piesele desenate modificatoare ale UTR, precum si un capitol distinct in regulamentul aferent, piesa scrisa continand toate reglementarile noi care le modifica pe cele din documentatia initiala.

Nu se vor face interventii cu caracter modificator pe piesele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata initial.

Hotararea Consiliului Local privind aprobarea PUZ sau PUD va contine descrierea explicita a modificarilor aduse documentatiei de urbanism aprobate initial.

2. BAZA LEGALA A RLU

2.1. Regulamentul local de urbanism aferent PUG se elaboreaza pe baza unui sistem unitar de norme tehnice si juridice, se sprijina pe o vasta baza legala -legi si alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor, norme si standarde tehnice care fundamenteaza amplasarea si conformarea constructiilor in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si sigurantei in exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului privind ocuparea cu constructii a terenului in acord cu principiile de dezvoltare durabila - configuratia parcelelor, natura proprietatilor, amplasarea si conformarea constructiilor.

■ Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996 - republicare 27.11.2002;
■ GHIDUL privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GP-038-1999, aprobat prin Ordinul MLPAT nr.13N / 10.03.1999 (COMUNE - Volumul 2 - Regulament local de urbanism);

■ GHIDUL privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul MPLAT nr. 21/N / 10.04.2000 ;

■ Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul - republicata ;
■ Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii - republicata ;
■ Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, aprobate prin Ordinul Ministerului Dezvoltarii Regionale si Locuintei nr. 839 / 12.10.2009 .
■ Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile ulterioare ;
■ Legea nr. 286 / 06.07.2006 (modificarea si completarea Legii administratiei publice locale nr. 215 / 2001)

■ **PATN – sectiunile :**

- I **RETELE DE TRANSPORT**, aprobata prin Legea nr. 363/2006
- II **APA**, aprobata prin Legea nr. 171/1997(completari, modificari : L nr. 20/2006)
- III **ZONE PROTEJATE**, aprobata prin Legea nr. 5/2000 (completari : HG 2151/2004)
- IV **RETEAUA DE LOCALITATI**, aprobata prin Legea nr. 351/2001 (completari, modificari : L nr. 83/2004, L nr. 308/2006, L nr. 100/2007, L nr.106/2010, L nr. 264/2011)
- V **ZONE DE RISC NATURAL**, aprobata prin Legea nr. 575/2001

- Legea nr. 18 / 1991 Legea fondului funciar - republicata, cu modificarile si completerile ulterioare ;
- OUG nr. 34 / 2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificarea si completarea Legii fondului funciar, nr. 18 / 1991
- HG nr. 1284 / 2007 privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor OG 34/2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificarea si completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991
- Legea nr. 86 / 2014 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991 ;

- Legea nr. 7 / 1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara ;
- Legea nr. 213 / 1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia ;
- Legea nr. 54 / 1998 privind circulatia juridica a terenurilor, cu modificarile ulterioare ;
- Legea nr. 219 / 1998 privind regimul concesiunilor, cu modificarile ulterioare ;
- Legea nr. 33 / 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica ;
- Legea nr. 255 / 2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local ;

- OUG Nr. 195 / 22.12.2005 privind protectia mediului ;
- Legea nr. 265 / 2006 pentru aprobarea OUG Nr. 195 / 22.12.2005 privind protectia mediului ;
- OUG nr. 114 / 2007 pentru modificarea si completarea OUG Nr. 195 / 2005 privind protectia mediului ;

- Legea nr. 24 / 2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, republicata 2009 ;
- Legea nr. 313 / 2009 pentru modificarea si completarea Legii nr. 24 / 2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane ;
- Legea nr. 47 / 2012 pentru modificarea si completarea Legii nr. 24 / 2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor ;

- Legea nr. 107 din 25.09.1996-Legea apelor ;
- Legea nr. 310 / 28.06.2004 pentru modificarea si completarea Legii nr.107 din 25.09.1996-Legea apelor ;
- Legea nr. 138 / 2004 - Republicare 2009 - Legea imbunatatirilor funciare ;

- Legea nr. 211 / 15.11.2011, privind regimul deseurilor ;
- OUG nr. 47 / 2005 privind reglementari de neutralizare a deseurilor de origine animala ;
- Legea nr. 73 / 2006 pentru aprobarea OG nr. 47 / 2005 privind reglementari de neutralizare a deseurilor de origine animala ;

- Ordinul comun al MMGA si MAPDR nr. 1182 / 1270 / 2005 privind aprobarea Codului de bune practici agricole pentru protecția apelor împotriva poluării cu nitrați din surse agricole ;
- Ordinul comun al MMDD si MADR nr. 1552 / 743 / 2008 pentru aprobarea listei localităților pe județe unde există surse de nitrați din activități agricole ;

- HG nr. 930 / 11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica ;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei ;

- OUG nr. 43 / 1997 privind regimul drumurilor, cu modificarile si completarile ulterioare ;
 - OUG nr. 7 / 30.01.2010 pentru modificarea si completarea OUG nr. 43 / 1997 privind regimul drumurilor;
 - Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediu inconjurator ;
 - Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor ;
 - Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice ;
 - Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale ;
 - Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 48 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind amplasarea si exploatarea balastierelor din zona drumurilor si a podurilor ;
 - Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane ;
 - Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale ;
-
- Legea nr. 422 / 18.06.2001, republicata, privind protejarea monumentelor istorice ;
 - Ordinul Ministrului Culturii si Cultelor nr. 2314 / 2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizata, si a Listei monumentelor istorice disparute ;
 - Ordinul Ministrului Culturii si Cultelor nr. 2361 / 2010 pentru modificarea anexei nr. 1 la OMCC nr. 2314 / 2004 privind aprobarea Listei mon. istorice, actualizata, si a Listei monumentelor istorice disparute ;
-
- HG nr. 2151 / 2004 privind instituirea regimului de arie naturala protejata pentru noi zone ;
 - OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice ;
 - Legea nr. 49 din 7 aprilie 2011 pentru aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice ;
 - Ordinul MMDD Nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturala protejata a siturilor de importanta comunitara, ca parte integranta a retelei ecologice europene Natura 2000 in Romania ;
 - Ordinul MMP Nr. 2387/2011 pentru modificarea Ordinului MMDD Nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturala protejata a siturilor de importanta comunitara, ca parte integranta a retelei ecologice europene Natura 2000 in Romania ;
 - HG nr. 1284 / 2007 privind declararea ariilor de protectie speciala avifaunistica ca parte integranta a retelei ecologice europene Natura 2000 in Romania ;
 - HG nr. 971 / 2011 pentru modificarea si completarea Hotararii Guvernului nr. 1284 / 2007 privind declararea ariilor de protectie speciala avifaunistica ca parte integranta a retelei ecologice europene Natura 2000 in Romania .
 - **Directiva Consiliului Europei 92 / 43 / EEC din 1992 referitoare la conservarea habitatelor naturale si a florei si faunei salbatice (Directiva "HABITATE")**
 - **Directiva 2009 / 147 / CE a Parlamentului European si a Consiliului, din 2009, privind conservarea pasarilor salbatice (Directiva "PASARI")**
-
- "NORMĂ TEHNICĂ privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice", aprobat prin Ordinul ANRE 4/2007 si modificat prin Ordinul 49/2007 al ANRE ;
 - "NORME SI PRESCRIPTII TEHNICE ACTUALIZATE, specifice zonelor de protectie si zonelor de siguranta aferente Sistemului National de Transport al Titeiului, Gazolinei, Condensatului si Etanului", aprobate prin Ordinul ANRM nr. 196 / 10.10.2006 ;
 - "NORMATIV DEPARTAMENTAL pentru stabilirea distantelor, din punct de vedere al prevenirii incendiilor, dintre obiectivele componente ale instalatiilor tehnologice din industria extractiva de petrol si gaze" aprobat prin Ordinul MMPG nr. 278/1986 ;
 - LEGEA PETROLULUI nr. 238/2004 ;
 - Ordinului comun MEC / MTCT / MAI nr. 47 / 1203 / 509 din 21.07.2003 ;

- LEGEA energiei electrice si a gazelor naturale Nr. 123 / 2012 ;
 - "NORME TEHNICE pentru proiectarea si executia conductelor de alimentare din amonte si de transport gaze naturale" aprobate cu Decizia ANRGN nr. 1220/2006, modificate si completate prin O. ANRE nr. 110/2013 ;
 - "NORME TEHNICE pentru proiectarea si executia conductelor de transport gaze naturale" aprobate prin Ordinul presedintelui ANRE nr. 118/2013 ;
 - "NORMA TEHNICA pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale - NTPEE-2008 din 05.02.2009" aprobata prin O. nr. 5 / 2009 al Autoritatii Nationale de Reglementare in Domeniul Energiei
-
- Legea nr. 46 / 2008 privind aprobarea CODULUI SILVIC ;
 - Legea nr. 287 / 17.07.2009 privind CODUL CIVIL cu modificarile aduse prin Legea nr. 71 / 2011 ;
 - Legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului.

PRINCIPALELE SURSE DE DOCUMENTARE

- PUG si RLU, documentatii elaborate de SC PROIECT DAMBOVITA SA -Targoviste, in perioada 1999-2002 si aprobate prin Hotararea Consiliului Local nr. **26 / 26.08.2003** ;
- Planuri Urbanistice Zonale elaborate si aprobate anterior ;
- Studii de fezabilitate si alte proiecte elaborate anterior , privind infrastructura tehnico-edilitara, reabilitari de drumuri si strazi, lucrari hidrotehnice, alte obiective de investitii ;
- PATJ DAMBOVITA - 1998-2003, documentatii elaborate de SC PROIECT DAMBOVITA SA - Targoviste ;
- STUDIILE PRELIMINARE PENTRU PATJ DAMBOVITA, documentatii elaborate in Decembrie 2013 ;
- Strategia de dezvoltare economico-sociala a comunei VALEA MARE pentru perioada 2008-2013 ;
- Dictionar istoric al judetului Dambovita (Elaborat de un colectiv condus de prof. dr. Nicolae Stoicescu si prof. dr. Mihai Oproiu - Institutul de istorie "N. Iorga" si Muzeul Judetean Dambovita)-1983 ;
- Lista monumentelor istorice de pe teritoriul comunei VALEA MARE, judetul Dambovita - extras LMI 2010;
- Lista siturilor arheologice de pe teritoriul comunei VALEA MARE, judetul Dambovita - extras RAN 2010 ;
- Date statistice – Recensamantul populatiei si al locuintelor - 2011 (Directia Judeteana de Statistica - Dambovita) ;
- Studiile de fundamentare pe domenii specifice, elaborate anterior sau concomitent :
 - 1 - Studiu topografic (intocmire plan topografic de baza) - 2014 elaborat de SC "ARCHITECTURE" SRL - Targoviste ;
 - 2 - Studiu privind probleme geotehnice si hidro-geologice, Riscuri naturale si antropice - 2014 elaborat de SC "ROCKWARE UTILITIES" SRL - Bucuresti (autor - dr. ing. geolog Mihai-Alexandru Samoila) ;
 - 3 - Studiu istoric general (Patrimoniul cultural protejat) - 2014 elaborat de SC "DOCT" SRL - Targoviste (autor - arh. Doina Petrescu, specialist atestat monumente istorice) ;
 - 4 - Studiu de identificare si evaluare a paisajului natural si antropic - 2014 elaborat de SC "DOCT" SRL - Targoviste (autor - arh. Doina Petrescu, specialist atestat);
- Alte date si informatii furnizate de serviciile de specialitate din cadrul Primariei VALEA MARE, cerinte si optiuni ale comunitatii locale, legate de dezvoltarea urbanistica a localitatilor comunei ;

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

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

3.1. Regulamentul local de urbanism aferent PUG aprobat, cuprinde norme tehnice si juridice obligatorii pentru executarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe orice categorie de terenuri situate in intravilan sau extravilan. Se excepteaza constructiile si amenajarile cu caracter militar si special, care se autorizeaza si se executa in conditiile stabilite de lege.

Teritoriul intravilan este format din suprafetele de teren destinate constructiilor si amenajarilor, fiind structurat, la nivel teritorial pe TRUPURI : trupurile principale ale localitatilor si celelalte trupuri apartinatoare acestora.

Trupurile sunt unitati de suprafata ale teritoriului intravilan (cu functiuni diverse), vetrele principale ale localitatilor sau subunitati apartinatoare, precum si alte subunitati izolate, dispersate in teritoriu.

Teritoriul intravilan propus pentru localitatile comunei VALEA MARE a fost structurat pe mai multe unitati de suprafata, cu functiuni diverse, (vetrele principale ale localitatilor sau subunitati apartinatoare, precum si alte subunitati izolate, dispersate in teritoriu), numite TRUPURI, astfel :

● **T1 - Sat VALEA MARE - resedinta de comuna** (trupul principal al satului)

- Alte trupuri apartinatoare :

T1a (activitati de tip A - crama ; M1 - turism, agrement, comert, servicii)

T1b (activitati de tip A - ferma capre)

T1c (activitati de tip TE - Statie electrica)

T1d, T1e, T1f (activitati de tip TE - Parcuri fotovoltaice)

T1g (activitati de tip L - locuinte si functiuni complementare)

T1h (activitati de tip M2 - activitati agricole si/sau industriale, de depozitare si transport, comert, servicii)

T1i (activitati de tip M2 - activitati agricole si/sau industriale, de depozitare si transport, comert, servicii)

● **T2 - Sat VALEA CASELOR** (trupul principal al satului)

- Alte trupuri apartinatoare :

T2a (activitati de tip L - locuinte si functiuni complementare)

T2b (activitati de tip TE - Gospodarie de apa, Put 1)

T2c (activitati de tip TE - Put 2)

T2d (activitati de tip TE - Put 3)

T2e (activitati de tip M2 - activitati agricole si/sau industriale, de depozitare si transport, comert, servicii)

T2.1 ÷ T2.17 (activitati de tip I - instalatii de exploatare petrol si gaze - sonde)

● **T3 - Sat FETENI** (trupul principal al satului)

● **T4 - Sat LIVEZILE** (trupul principal al satului)

- Alte trupuri apartinatoare :

T4a (activitati de tip L - locuinte si functiuni complementare)

● **T5 - Sat GARLENI** (trupul principal al satului)

- Alte trupuri apartinatoare :

T5a (activitati de tip TE - Releu GSM)

T5b (activitati de tip A - Ferma ROMSILVA)

T5c (activitati de tip I - Parc OMV)

T5d (activitati de tip IS - Canton silvic-"Casa padurii")

T5.1 ÷ T5.31 (activitati de tip I - instalatii de exploatare petrol si gaze - sonde)

● **T6 - Sat SARU** (trupul principal al satului)

- Alte trupuri apartinatoare :

T6a (activitati de tip I - Santier OMV ; L - locuinte si functiuni complementare ; TE - Statie pompare apa)

T6.1 ÷ T6.15 (activitati de tip I - instalatii de exploatare petrol si gaze - sonde)

● **T7 - Sat STRATONESTI** (trupul principal al satului)

- Alte trupuri apartinatoare :

T7.1 ÷ T7.8 (activitati de tip I - instalatii de exploatare petrol si gaze - sonde)

3.2. Teritoriul intravilan aprobat conform legii si configurat in **plansa nr. 3 "Reglementari Urbanistice - Zonificare"** va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit **Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7 / 1996**, prin grija administratiei publice locale.

3.3. Zonificarea functionala prezentata in plansa nr. 3 a fost stabilita in functie de categoriile activitatilor umane desfasurate, de traditiile si nevoile de dezvoltare ale fiecarei localitati, conform prevederilor **art. 14** din **RGU**.

Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor, ce se vor respecta in cadrul fiecarei zone functionale.

3.4. Teritoriul intravilan al Comunei VALEA MARE a fost impartit in **7 unitati teritoriale de referinta principale (UTR)**, aferente fiecareia dintre localitati, iar acestea la randul lor au fost impartite in alte subunitati de referinta, structurate dupa specificul activitatii dominante astfel :

UTR 1 - Satul VALEA MARE - resedinta de comuna :

UTR 1A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare ;

UTR 1B - zona centrala, zona pentru institutii publice si servicii de interes general ;

UTR 1C - zona unitatilor agricole si/sau industriale, de productie, depozitare si transport ;

UTR 1E - zona verde pentru agrement si sport ;

UTR 2 - Satul VALEA CASELOR :

UTR 2A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare ;

UTR 2B - zona pentru institutii publice si servicii de interes general ;

UTR 2C - zona unitatilor agricole si/sau industriale, de productie, depozitare si transport ;

UTR 3 - Satul FETENI :

UTR 3A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare ;

UTR 3B - zona centrala, zona pentru institutii publice si servicii de interes general ;

UTR 4 - Satul LIVEZILE :

UTR 4A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare ;

UTR 5 - Satul GARLENI :

UTR 5A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare ;

UTR 5B - zona pentru institutii publice si servicii de interes general ;

UTR 5C - zona unitatilor industriale de productie, depozitare si transport ;

UTR 6 - Satul SARU :

UTR 6A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare ;

UTR 6C - zona unitatilor industriale de productie, depozitare si transport ;

UTR 7 - Satul STRATONESTI :

UTR 7A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare ;

UTR 7C - zona unitatilor industriale de productie, depozitare si transport ;

UTR-urile sunt niste reprezentari conventionale (suport al prescriptiilor din RLU), reprezentând instrumente opționale pentru stabilirea reglementărilor specifice unor zone cu caracteristici distincte, in stransa legatura cu structura urbana.

UTR-ul este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona a teritoriului cu o functiune predominanta, omogenitate functionala, caracteristici morfologice unitare care sa conduca la reguli comune pentru cea mai mare parte din suprafata, sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu.

UTR-urile sunt delimitate prin elemente fizice existente in teren (limite de proprietate, strazi, ape etc.).

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

Organizarea pe TRUPURI si pe UTR-uri, pe ZONE si SUBZONE FUNCTIONALE, precum si configuratia teritoriului intravilan propus - 2014, propunerile si reglementarile urbanistice, structura functionala propusa, pentru fiecare localitate, sunt prezentate in Plansa nr. 3 - "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE".

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA 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 din **Regulamentul general de urbanism**; terenurile agricole din extravilan sunt evidențiate în **Plansa nr. 1 "Incadrare în teritoriul administrativ al comunei"**.

■ **Utilizări permise :**

Lucrarile de utilitate publică de interes național sau local, admise în condițiile **Legii nr. 18 / 1991** (republicată), **art. 91(2,3)** și **art. 92(2)**, pe baza unor documentații specifice, aprobate conform legii.

Lucrarile prevăzute de **Legea nr. 50 / 1991** (republicată).

■ **Utilizări permise cu condiții :**

Rețele tehnico-edilitare cu condiția amplasării grupate, în imediată apropiere a căilor de comunicație (**Legea nr. 18 / 1991 republicată, art. 102**).

Construcțiile care prin natură și destinație nu pot fi incluse în intravilan (**Legea nr. 18 / 1991 republicată, art. 91, alin 2 și 3**), cu condiția realizării unor procente minime de ocupare a terenului și a obținerii Acordului de mediu, în condițiile **legislației privind protecția mediului**.

Construcțiile civile vor fi amplasate la minimum 2400 m de limita obiectivelor speciale aparținând MApN, MI, și SRI.

■ **Utilizări interzise :**

Nu se admit construcții pe terenuri agricole de clasă I și II de calitate, pe terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi, în rezervații și locuri cu monumente ale naturii (**Legea nr. 18 / 1991 republicată, art. 92**).

4.2. **Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor** se realizează în condițiile **art. 4** din **Regulamentul general de urbanism** și a altor prevederi legale ce vor apărea ulterior elaborării documentației ; destinația acestor terenuri este prezentată în **Plansa nr. 3 "Reglementări Urbanistice - Zonificare"**.

■ **Utilizări permise :**

Toate tipurile de construcții și amenajări care îndeplinesc condițiile impuse de lege și de prezentul Regulament.

■ **Utilizări permise cu condiții :**

Construcții amplasate în vecinătatea obiectivelor speciale aparținând MApN, MAI și SRI, cu respectarea distanțelor impuse prin norme specifice.

■ **Utilizări interzise :** Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv, pentru alte obiective.

4.3. **Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră din extravilanul și intravilanul localității** se supune prevederilor **art. 5** din **Regulamentul general de urbanism, CODULUI SILVIC** și altor reglementări legale ce vor apărea ulterior.

"Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al **Ministerului Mediului și Pădurilor**, al **Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale**, și al **Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului**.

Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică consiliilor județene prin ordinul ministrului **mediului și pădurilor** al ministrului **agriculturii și dezvoltării rurale** și al ministrului **dezvoltării regionale și turismului**."

4.4. Autorizarea executării construcțiilor în zonele cu resurse identificate ale subsolului, delimitate conform legii se realizează în condițiile respectării prevederilor **art. 6** din **Regulamentul general de urbanism** și a altor prevederi legale.

"Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui **Agenției Naționale pentru Resurse Minerale**, pentru fiecare județ".

4.5. Autorizarea construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor, precum și în zona de protecție a platformelor meteorologice se realizează în condițiile respectării prevederilor **art. 7** din **Regulamentul general de urbanism** și a altor prevederi legale care pot apărea ulterior elaborării documentației.

"Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

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

Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene și a municipiului București, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice".

În ceea ce privește: regimul de folosire a apelor și albiilor, regimul de servituti și expropriere, gospodărirea apelor (cunoașterea resurselor de apă, protecția albiilor minore, a malurilor și a lucrărilor de gospodărire a apelor), regimul lucrărilor care se construiesc pe ape sau care au legătura cu apele, apararea împotriva inundațiilor, fenomenelor meteorologice periculoase și accidentelor la construcțiile hidrotehnice, lățimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale și de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor, canalelor, barajelor, și a altor lucrări hidrotehnice (institute pentru asigurarea accesului la cursurile de apă și la lucrările hidrotehnice, în scopul menținerii integrității albiilor minore și pentru efectuarea intervențiilor operative în situații excepționale) - se vor respecta cu strictete prevederile **Legii apelor nr. 107 / 1996 cu modificările și completările ulterioare conform Legii nr. 310 / 28.06.2004**.

În scopul prevenirii pericolului de alterare a calității apei se vor respecta **"Normele speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică"** aprobate prin **HG nr. 930 / 11.08.2005**.

4.6. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele cu valoare peisagistică și în zonele naturale protejate se realizează în condițiile respectării prevederilor **art. 8** din **Regulamentul general de urbanism**

"Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice.

Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic".

■ ZONE CU VALOARE PEISAGISTICA DE INTERES LOCAL, MASURI DE PROTECTIE

- PADUREA SI PASUNEA
- PEISAJUL DE PE VALEA PARAULUI POTOPU
- CADRUL CONSTRUIT

REGLEMENTARILE SPECIFICE RECOMANDATE PRIN STUDIUL DE PEISAJ :

- impiedicarea defrisarilor si impadurirea versantilor unde s-au facut defrisari masive, necontrolate ;
- protectia cursurilor de apa cu regim permanent - interdictie de construire in **zona de protecție** delimitată conform **Legii Apelor** completată cu **Legea 112/2006, Anexa 2 (5 m pentru cursuri de apa cu latimea sub 10 m; 15 m pentru cursuri de apa cu latimea 10 m - 50 m; 20 m pentru cursuri de apa cu latima peste 51 m; zona de protectie se masoara de la limita albiei minore)** ;
- impiedicarea poluarii cursurilor de apa si sanctionarea poluatorilor ;
- protejarea si amenajarea malurilor cursurilor de apa impotriva eroziunii si pentru prevenirea inundatiilor ;
- protejarea vegetatiei mature a curtilor si gradinilor existente ;
- păstrarea elementelor tradiționale de compunere a peisajului construit : densitate de construire si parcelar traditional, locuinte si anexe gospodaresti (arhitectura traditionala, mod traditional de mobilare a parcelei cu deschidere mare la strada, regim de inaltime, materiale de constructii si finisaj, cromatica materiale si zugravelilor), imprejmuiuri (garduri de ulucă-lemn), aliniamente de pomi fructiferi, tei și brazi, alei înierbate etc.;
- impiedicarea depozitarii necontrolate de deseuri menajere, ecologizarea zonelor afectate;
- ecologizarea, terenurilor si peisajelor destructurate si poluate de exploatarile petoliere, masuri de bioremediere ;
- refacerea peisajului, si reconstructia ecologica in toate zonele afectate de exploatarea petroliera, in momentul incetarii activitatii.

4.7. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea prevederilor **art. 9 din RGU (Regulamentul general de urbanism)**:

"Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii .

Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului".

■ Utilizari permise :

Lucrari de utilitate publica de interes national pe baza documentatiilor specifice aprobate conform legii.

■ Utilizari permise cu conditii :

Toate tipurile de constructii compatibile cu specificul zonei in care sunt amplasate, cu conditia respectarii stricte a prescriptiilor continute in avizele conforme ale serviciilor administratiei publice centrale specializate, in cazul zonelor care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes national.

Orice tip de interventie la o constructie declarata monument istoric, cu conditia respectarii stricte a prescriptiilor continute in avizele conforme ale serviciilor administratiei publice centrale specializate, in cazul zonelor care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes national, declarate ca atare.

In zonele ce cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local, atat in imediata vecinatate a monumentului (in interiorul parcelei delimitate topografic) precum si in zonele de protectie stabilite, autorizarea constructiilor se face cu respectarea stricta a avizelor serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor.

■ Utilizari interzise :

Orice fel de constructii si amenajari care, prin functiune, configuratie arhitecturala sau mod de amplasare compromit aspectul general al zonei, distrug calitatile tesutului urban existent sau afecteaza valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia.

■ ZONE CARE CUPRIND BUNURI CU VALOARE DE PATRIMONIUL CULTURAL NATIONAL, SAU LOCAL

Pe teritoriul comunei **VALEA MARE** au fost identificate o serie de **constructii cu valoare istorica si arhitecturala**, din care - **monumente istorice, constructii si gospodarii traditionale**.

MONUMENTE ISTORICE SI SITURI ARHEOLOGICE

ZONELE DE PROTECTIE SI REGLEMENTARILE SPECIFICE STABILITE PRIN STUDIUL ISTORIC :

1. SATUL VALEA MARE

1. Pentru **Biserica "SFINTII VOIEVOZI"** - este necesară cercetare arheologică, cercetare de arhitectură și expertizarea bisericii, reparații la învelitoare cu păstrarea materialului (șița), eliminarea igrasiei puternice care afectează zidurile.

2. **CRUCE DE PIATRA** din gradina lui ILIE CRISTEA, **DB-IV-m-B-17847 - 1727**, delimitarea s-a facut pe limite cadastrale.

Zp 2 – zona de protecție a monumentului **DB-II-m-A-17736 - Biserica "SFINTII VOIEVOZI" (1701-1702)**

Delimitarea s-a făcut pe limite cadastrale conform Planșa 3.1 din Studiul istoric.

Atitudine generala: pastrarea PUT si CUT existent - se vor accepta numai reparatiile si lucrarile de consolidare, restaurare, intretinere a cladirilor si spatiilor existente in cadrul incintei monumentului istoric. Nu se vor permite inhumari la o distanta mai mica de 20 m in jurul bisericii

Funcțiuni admise: locuire și anexe ale locuinței, turism rural, spatii plantate ambientale si de agrement, decorative si de protecție, circulație carosabila si pietonala, echipamente tehnico-edilitare, lucrari de amenajare a albiei cursului de apa;

Funcțiuni interzise: instituții, mic comerț, servicii-unități mici cu deservire locală, activități meșteșugărești, servicii-unități mari, activități industriale si de depozitare, orice activitate poluanta de tip industrial si agricol, construcții provizorii de tip chioșc ;

Condiționare la autorizare: descărcare de sarcină arheologică, aviz D.J.P.N.;

- Regim maxim de înălțime : P, h cornișă maxim 3,00 m, h maxim coamă 5,00 m.
- Module volumetrice maxime : 8 x 12
- POT maxim : 20 % ; CUT maxim = 0,2 ; Nr. niv. = 1
- Acoperișurile : in patru ape
- Învelitoare : șița, țiglă ceramică (olane), tablă plană de zinc (culoare gri mat).
- Se recomandă volumetria caracteristică zonei : existența unui element de tip foisor, cerdacul cu arcatură și colonadă, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele arhitecturale traditionale).
- Se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie; tâmplăria se va realiza exclusiv din lemn sau lemn stratificat ;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb.
- Se interzice divizarea parcelor. Mobilarea parcelor va avea grijă să păstreze canalul vizual spre biserică, din toate punctele zonei de protecție.

2. SATUL VALEA CASELOR

1. Pentru Biserica **"CUVIOASA PARASCHEVA"** - este necesară cercetare arheologică, cercetare de arhitectură și expertizarea bisericii, lucrări complete de consolidare și restaurare, sau, în primă urgență, reparații la învelitoare cu păstrarea materialului (șița), eliminarea igrasiei puternice care afectează zidurile.

2. **CRUCEA VISTIERNICULUI STROE LEURDEANU**, **DB-IV-m-A-17848 - 1647**, delimitarea s-a facut pe limite cadastrale.

Zp 1 – zona de protecție a monumentului **DB-II-m-A-17731 - Biserica "CUVIOASA PARASCHEVA" (sec. XVIII)**

Delimitarea s-a făcut pe limite cadastrale conform Planșa 3.2 din Studiul istoric.

Funcțiuni admise: locuire și anexe ale locuinței, turism rural, spații plantate ambientale și de agrement, decorative și de protecție, circulație carosabilă și pietonală, echipamente tehnico-edilitare, lucrări de amenajare a albiei cursului de apă;

Funcțiuni interzise: instituții, mic comerț, servicii-unități mici cu deservire locală, activități meșteșugărești, servicii-unități mari, activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, construcții provizorii de tip chioșc ;

Condiționare la autorizare: descărcare de sarcină arheologică, aviz D.J.P.N.;

- Regim maxim de înălțime : P, h cornișă maxim 3,00 m, h maxim coamă 5,00 m.
- Module volumetrice maxime : 8 x 12
- POT maxim : 20 % ; CUT maxim = 0,2 ; Nr. niv. = 1
- Acoperișurile : în patru ape
- Învelitoare : șifă, țiglă ceramică (olane), tablă plană de zinc (culoare gri mat).
- Se recomandă volumetria caracteristică zonei : existența unui element de tip foisor, cerdacul cu arcatură și colonadă, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele arhitecturale tradiționale).
- Se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie; tâmplăria se va realiza exclusiv din lemn sau lemn stratificat ;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb.
- Se interzice divizarea parcelor. Mobilarea parcelor va avea grijă să păstreze canalul vizual spre biserică, din toate punctele zonei de protecție.

Crucile de piatră vor fi propuse spre restaurare specialistilor de la CNMCD Târgoviste. Se vor înprejmui pentru protejare, cu gard jos (max 50 cm înălțime) transparent.

Toate casele și gospodăriile cu valoare arhitecturală (arhitectura tradițională), marcate în planșele 2 și 3, vor fi propuse pentru protejare ca monumente de importanță locală, prin asumare de către Consiliul local a protejării lor. Lucrările de reparații sau modernizări la aceste construcții și gospodării se vor face cu acordul D.J.P.N. Dâmbovita, în baza unui relevu și a unui proiect de specialitate.

BAZA LEGALA :

■ **LEGEA nr. 422 / 18.06.2001, republicată, privind protejarea monumentelor istorice ;**

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale previzibile se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 10 din Regulamentul general de urbanism.

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

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice".

În **Planșa nr. 3 - "Reglementări urbanistice - zonificare"** sunt evidențiate zonele cu potențial ridicat de risc natural : zone cu risc de inundabilitate, zone cu risc de instabilitate (cu probabilitate de producere a alunecărilor de teren), zone depresionare cu drenaj insuficient ce favorizează stagnarea apelor din precipitații, zone de baltire a apelor din precipitații majore, zone cu exces de umiditate (baltire, mlastinire), zone cu risc de eroziune a malurilor cursurilor de apă.

În aceste zone se propun lucrări hidrotehnice de amenajare cursuri de apă, de protecție și consolidare maluri, împotriva eroziunii și pentru prevenirea inundațiilor, lucrări de îmbunătățiri funciare-drenaj, desecare, pentru eliminarea excesului de umiditate, pentru recuperarea unor terenuri degradate, pentru prevenirea și eliminarea unor fenomene de natură să pună în pericol integritatea zonelor construite sau destinate construcțiilor.

RECOMANDARI SPECIFICE IN ZONELE CU RISCURI NATURALE

In zonele afectate de fenomene de inundabilitate :

- Se va respecta zona de protectie pentru cursurile de apa impusa de Apele Române.
- Se vor executa lucrari de curatire si regularizare a cursurilor de apa in zonele inundabile.
- Se vor executa lucrari hidrotehnice pentru limitarea eroziunii malurilor pe cursurile de apa permanente.

In zonele afectate de fenomene de instabilitate :

Stabilirea limitei intravilanului se va face pe baza hartilor cu zonarea geotehnica si a probabilitatii de producere a alunecarilor de teren, risc de instabilitate.

Pentru zonele cu potential **mediu** de instabilitate, pentru a preveni fenomenele de risc ce apar la amplasarea constructiilor se vor avea in vedere urmatoarele recomandari :

- amplasarea constructiilor se va face pe baza studiilor geotehnice cu calculul stabilitatii versantului la incarcările suplimentare create de constructii ;
 - se vor proiecta constructii usoare ;
 - **nu** se vor executa lucrari de sapatura de anvergura pe versant (santuri adânci, platforme, taluze verticale, umpluturi etc) ;
 - se vor executa numai sapaturi locale pentru fundatii izolate sau ziduri de sprijin care vor fi betonate imediat ce s-a terminat sapatura ;
 - se vor lua masuri pentru a preîntâmpina patrunderea apei in sapatura ;
 - se vor dirija apele din precipitatii prin rigole bine dimensionate si dirijate astfel încât sa nu produca eroziuni ;
 - se vor planta arbori la o distanta corespunzatoare fata de constructiile ce urmeaza a se executa.
- Pentru zonele afectate de fenomene de instabilitate si cele improprii de construit se va avea in vedere impadurirea lor.

In toate zonele cu riscuri naturale previzibile se instituie interdictia temporara de construire pana la eliminarea cauzelor ce au generat-o.

■ Utilizari permise :

In zonele expuse la riscuri naturale sunt permise constructii si amenajari de orice fel, ce au drept scop **limitarea riscurilor naturale** (lucrari hidrotehnice pentru atenuarea si devierea viiturilor, sisteme de avertizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase, sisteme de irigatii si desecari, regularizari de albie, lucrari de protectie si consolidare maluri, lucrari de combatere a eroziunii de adancime, etc.).

■ Utilizari permise cu conditii :

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

Se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate in **art. 10, alin.2 din RGU**, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate, dupa caz.

■ Utilizari interzise :

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

5.2. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile situate in zone expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de transport petrol, de gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 11 din Regulamentul general de urbanism.

"În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute 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.

Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora".

Teritoriul administrativ al comunei VALEA MARE este afectat, in anumite sectoare, de prezenta unor echipamente tehnice si tehnologice, sau a unor obiective economice (unitati de productie, depozitare si transport), echipamente tehnico-edilitare, existente sau propuse, cu potential de risc antropic, pentru care se instituie zone de protectie si de siguranta specifice, pe baza normelor departamentale emise de autoritatile competente, cu respectarea prevederilor legislatiei in vigoare, astfel :

● Statie electrica, Linii electrice aeriene de medie tensiune (LEA 15 kv - 20 kV) si inalta tensiune (LEA 110 kV, 220 kV), ale caror **zone de protectie si zone de siguranta**, ce coincid culoarelor de trecere de **24 m / 37 m / 55 m** (conform "Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice" aprobata prin Ordinul 4/2007 al ANRE, modificata si completata prin Ordinul 49/2007 al ANRE), se constituie in **servituti de utilitate publica pentru echipamente de interes general** si greveaza asupra dreptului de proprietate, limitand posibilitatea de construire pe suprafetele respective .

Conform **Legii energiei electrice si a gazelor naturale Nr.123/2012** și "**NORMĂ TEHNICĂ privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacitatilor energetice**", aprobata prin Ordinul ANRE 4/2007 si modificata prin Ordinul 49/2007 al ANRE), față de liniile electrice aeriene trebuiesc respectate zonele de protecție și siguranță în scopul funcționării LEA în condiții de siguranță, precum și a protejării vieții oamenilor și a bunurilor materiale.

Dimensiunea (latimea) zonei de protectie si de siguranta a unei linii simplu sau dublu circuit :

- culoar de 24 m pentru LEA 1-110 kV
- culoar de 37 m pentru LEA 110 kV
- culoar de 55 m pentru LEA 220 kV
- culoar de 75 m pentru LEA 400 kV

Distanță minimă de siguranță cu interdicția de construire este de :

- 3 m de la conductorul extrem al LEA 20 KV
- 1 m de la stâlpii LEA 0,4 kV
- 0,6 m de la LES 20 KV la fundația clădirilor
- 20 m față de posturile de transformare.

Zonele de protectie si de siguranta pentru statii electrice de conexiune / transformare :

- 20 m de la imprejmuire - pentru statie electrica de tip exterior, cu tensiunea cea mai inalta de 110 kV
- 35 m de la imprejmuire - pentru statie electrica de tip exterior, cu tensiunea cea mai inalta de 220-400 kV

La delimitarea zonelor de protecție și a zonelor de siguranță ale capacităților energetice se va lua în considerare complexul de factori naturali, economici și sociali ai zonei și caracteristicile acestora, astfel încât coexistența ansamblului să asigure funcționarea normală a capacităților energetice, evitarea punerii în pericol a persoanelor, a bunurilor și a mediului.

Prin delimitarea **zonelor de protecție** ale capacităților energetice se asigură: exploatarea corespunzătoare a capacităților energetice, mentenanța capacităților energetice, minimizarea expunerii capacităților energetice la : riscuri tehnologice, riscuri rezultate ca urmare a unor activități umane, riscuri naturale.

Prin delimitarea **zonelor de siguranță** ale capacităților energetice se urmărește minimizarea riscurilor pentru siguranța persoanelor și a bunurilor din apropierea capacității energetice.

Nu se vor monta in aceleasi transee de cabluri electrice de medie tensiune (20KV si 6KV) sau cabluri electrice de joasa tensiune (0,4KV), alte tipuri de utilitati constand din cabluri pentru curenti slabi, cabluri T.V., cabluri de telefonie, conducte magistrale de gaze, conducte de distributie gaze.

● Echipamente din industria extractiva petrol si gaze (sonde in exploatare sau conservare, parcuri de rezervoare, parcuri de utilaje, garaje, alte instalatii specifice).

Distanțele de securitate conform "NORMATIV DEPARTAMENTAL pentru stabilirea distanțelor, din punct de vedere al prevenirii incendiilor, dintre obiectivele componente ale instalațiilor tehnologice din industria extractivă de petrol și gaze" aprobat prin Ordinul MMPG nr. 278/1986, conform Legea petrolului nr. 238/2004 și Ordinului comun MEC / MTCT / MAI nr. 47 / 1203 / 509 din 21.07.2003 .

Distanța de securitate :

- pentru sonde dezafectate - min. 10 m în jurul putului
- pentru sonde în exploatare - 50 m în jurul putului

- Doua conducte active de transport titei Ø 14" și Ø 20", Constanta-Pitești ; 2 conducte de transport titei Ø 10 3/4" Ticleni-Ploiești (F1+F2) ; o conductă transport titei Ø 8 5/8", Saru-Cobia ; o conductă transport gazolină Ø 6 5/8" Albota-Ploiești (F2) ; o conductă cu fibra optică cu instalațiile aferente (robineti de sectionare, aerisiri, bazine retentie, prize potențial, traversări aeriene, etc), administrate de SC CONPET SA - Ploiești, echipamente de interes strategic, ce fac parte din Sistemul Național de transport titei, gazolină, condensat și etan și aparțin Domeniului public al statului ;
- O conductă de transport benzină Ø 168 mm și o conductă de transport motorină Ø 140 mm, administrate de SC PETROTRANS SA - Ploiești

Zone (culoarele) de siguranță, instituite conform Ordinului ANRM Nr. 196 / 2006 :

- pentru conductele de transport titei :
 - 10 m de o parte și de alta când conductă este subterană
 - 15 m de o parte și de alta când conductă este supratereană
- pentru conductă de transport gazolină :
 - 15 m de o parte și de alta
- pentru conductă cu fibra optică :
 - 5 m de o parte și de alta

Zona de siguranță este zona în care se interzice "efectuarea oricărui lucru de construcție și montaj, chiar cu caracter provizoriu"

- Conducte de transport gaze naturale, administrate de SC OMV PETROM SA
- Stații de reglare - măsurare gaze naturale SRM
- Conducte de distribuție gaze naturale, în exploatarea SC PREMIER ENERGY SRL
- Conducte de distribuție gaze naturale, în exploatarea SC DISTRIGAZ SUD REȚELE SRL

Distanțele de securitate (interdicție de construire) față de conductele și instalațiile de alimentare cu gaze naturale vor respecta prevederile cuprinse în LEGEA energiei electrice și a gazelor naturale Nr. 123 / 2012 , în "NORME TEHNICE pentru proiectarea și executia conductelor de alimentare din amonte și de transport gaze naturale" aprobate cu Decizia ANRGN nr. 1220/2006, modificate și completate prin O. ANRE nr. 110/2013, "NORME TEHNICE pentru proiectarea și executia conductelor de transport gaze naturale" aprobate prin Ordinul președintelui ANRE nr. 118/2013, respectiv în "NORMA TEHNICĂ pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale - NTPEE-2008 din 05.02.2009" aprobată prin O. nr. 5 / 2009 al Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei.

Zonele de protecție și Zonele de siguranță pentru conductele de alimentare din amonte și de transport gaze naturale :

- Zona de protecție :** - 2 x 2 m pentru $D_n \leq 150$ mm - 2 x 3 m pentru $150 \text{ mm} < D_n \leq 300$ mm
- 2 x 4 m pentru $300 \text{ mm} < D_n \leq 500$ mm - 2 x 6 m pentru $D_n > 500$ mm

În zona de protecție sunt interzise construirea de clădiri, amplasarea de depozite sau magazine, plantarea de arbori și nu se angajează activități de natură a periclita integritatea conductei.

Distanța de siguranță (0 - 20 m)

Pe distanța de 20 m, de fiecare parte a conductei nu poate fi construită nici un fel de clădire care adaposteste persoane. Aceasta distanță se raportează la locuințe individuale / colective, construcții industriale, sociale, administrative cu până la trei etaje inclusiv, dacă în unitatea de clasă de locație (UCL) există până la 45 de clădiri. În UCL-urile cu peste 45 clădiri, cu patru sau mai multe etaje, distanța minimă este de 200 m.

Zona de siguranță (200 m de o parte și de alta a axei conductei)

Pentru autorizarea executării oricărui lucru de construcție în zona de siguranță a obiectivelor din sectorul gazelor naturale este obligatorie obținerea avizului scris al operatorului.

Pentru conductele de reducere a presiunii, distanța normată este de 0,5-1,0 m față de diverse construcții și instalații.

Pentru Stația de Reglare-Măsurare-Predare, SRMP, distanța este de 15-18-20 m de la împrejurimi, până la clădirile învecinate, în funcție de distanță și gradul de rezistență la foc al acestora.

■ **Utilizări permise :**

În zonele expuse la riscuri tehnologice și în zonele de servitute a echipamentelor tehnico-edilitare, evidențiate în **Planșa nr. 3 - "Reglementări urbanistice - Zonificare"**, sunt permise orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora (lucrări de consolidare a malurilor la exploatarea de suprafață a resurselor minerale, lucrări de marcă și reperare a rețelelor de conducte și cabluri, accese pentru intervenție rapidă în caz de incendii sau explozii, etc.).

■ **Utilizări permise cu condiții :**

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

Se vor respecta distanțele minime de protecție și de siguranță față de echipamentele tehnologice din teritoriu, distanțele minime de protecție față de unitățile industriale, agrozootehnice sau de salubritate, generatoare de posibile accidente, poluare și disconfort pentru sănătatea publică, distanțe stabilite prin norme specifice, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației.

■ **Utilizări interzise :**

Toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin alte norme decât cele sanitare și de protecția mediului, în zonele cu servitute legal instituite pentru lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice, în vecinătatea depozitelor de combustibil și materiale explozive, etc.

5.3. Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, se conformează prevederilor art. 12 din Regulamentul general de urbanism

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

"Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței, ministrului apărării naționale și ministrului de interne."

5.4. În vederea asigurării cu echipamente tehnico-edilitare corespunzătoare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din RGU.

În conformitate cu competențele legale, autoritățile administrației publice locale sunt obligate să asigure corelarea dezvoltării localităților cu programele de dezvoltare a echipării edilitare, condiționate de posibilitățile financiare de executare a acestora.

"Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați".

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

În cazul unor investiții ce pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitară, pe care autoritățile publice locale sau investitorul nu le pot acoperi din bugetele lor, iar lucrările nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau din alte surse, **autorizarea executării construcției nu se va face decât după asigurarea surselor de finanțare necesare.**

Pe terenurile asupra carora s-a instituit servitute de utilitate publica (protectia sanitara a surselor, lucrarilor de captare, retelelor, constructiilor si instalatiilor de alimentare cu apa potabila, a statiilor de epurare etc.), construirea se face in conditiile respectarii prevederilor **art. 16 din Regulamentul general de urbanism**.

■ **Utilizari permise :**

Orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare, sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare asigurate de administratia publica, de investitorii interesati sau care beneficiaza de surse de finantare atrase potrivit legii.

■ **Utilizari permise cu conditii :**

Constructiile vor fi executate dupa stabilirea, prin contract prealabil, a obligatiei efectuarii lucrarilor de echipare edilitara aferente (in parte sau total), de catre investitorii interesati.

■ **Utilizari interzise :**

Orice constructii care, prin dimensiuni, destinatie si amplasare fata de zonele cu echipare tehnico-edilitara asigurata (acoperire sub aspect teritorial si capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesati.

5.5. In privinta compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii constructiilor se face, conform prevederilor **art. 14 din Regulamentul general de urbanism**, cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.

Conditile de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul localitatii sunt prevazute in **Anexa 1 la RGU**.

5.6. Autorizarea executarii constructiilor se face, conform prevederilor **art. 15 din RGU**, cu conditia ca **procentul de ocupare a terenului (POT)** sa nu depaseasca limita superioara stabilita in **Anexa 2 la RGU**.

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabileste in functie de destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasata constructia si de conditiile de amplasare in cadrul terenului.

5.7. Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica si a constructiilor de orice fel pe terenurile pe care este instituita servitutea de utilitate publica, se face in conditiile respectarii prevederilor **art. 16 din Regulamentul general de urbanism**.

"Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii".

Sunt de utilitate publica lucrarile de interes national sau local privind : prospectiunile si explorarile geologice, extractia si prelucrarea substantelor minerale utile, instalatii pentru producerea energiei electrice, caile de comunicatie, deschiderea, alinierea si largirea strazilor, sistemele de alimentare si transport energie electrica, telecomunicatii, petrol si gaze, termoficare, apa, canalizare, instalatii pentru protectia mediului, indiguiri si regularizari de cursuri de apa, lacuri de acumulare pentru surse de apa si atenuarea viiturilor, statii hidrometeorologice, seismice, sisteme de avertizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase si de combatere a eroziunii de adancime, cladirile si terenurile necesare constructiilor de locuinte sociale si altor obiective sociale, de invatamant, sanatate, cultura, sport, protectie si asistenta sociala, administratie publica si pentru autoritatile judecatoresti, salvare, pompieri, apararea tarii, ordine publica si siguranta nationala, protejarea si punerea in valoare a monumentelor, ansamblurilor si siturilor istorice, precum si a parcurilor nationale, rezervatiilor naturale si stiintifice, a monumentelor naturii, prevenirea si inlaturarea dezastrelor naturale (cutremure, inundatii, alunecari de teren).

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

Lucrarile de utilitate publica se executa pe terenuri aflate in proprietatea statului, a unitatii administrativ teritoriale, sau pe terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice, cu schimbarea functiunii si afectarea valorii terenurilor, necesitand, dupa caz, expropriu sau instituirea unor servituti de utilitate publica.

Delimitarea terenurilor necesare se stabileste prin documentatiile tehnice si studiile de fezabilitate, iar autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

Folosirea temporara sau definitiva si scoaterea temporara sau definitiva a terenurilor din circuitul agricol si silvic se fac in conformitate cu prevederile legale.

■ **Utilizari permise :**

Toate categoriile de lucrari de utilitate publica cuprinse in documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

■ **Utilizari permise cu conditii :**

Constructiile cu durata limitata de existenta (provizorii).

■ **Utilizari interzise :**

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

III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Conform art. 17 din **Regulamentul general de urbanism** autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale cu respectarea prevederilor **Anexei nr. 3 din RGU**.

6.1.1. Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se face, in conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice, in vederea indeplinirii urmatoarelor cerinte :

- asigurarea insoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spatiile inchise (confort psihologic)
- asigurarea unor cerinte specifice legate de functiunea cladirii, la alegerea amplasamentului si stabilirea conditiilor de construire (retrageri si orientare pentru lacase de cult, terenuri de sport, constructii pentru invatamant si sanatate).

Insorirea constructiilor se analizeaza printr-un studiu specific, care determina pe baza calculelor astronomice partile umbrite si insorite ale constructiilor, perioada de insorire de-a lungul zilei in diverse anotimpuri, precum si umbrele purtate ale constructiilor noi asupra imobilelor invecinate.

Iluminatul natural este asigurat de lumina difuza ce provine de la bolta cereasca (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea cladirii fata de punctele cardinale), precum si de radiatiile solare directe.

Confortul psihologic se realizeaza prin vizibilitatea unei parti a boltii ceresti, neafectata de obstacole, ale caror efecte de obturare a vizibilitatii pot fi determinate prin calcule geometrice.

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

Prin prevederile regulamentului local de urbanism se urmareste respectarea normelor de igiena prin rezolvarea problemelor legate de insorire, iluminat natural, vizibilitate si ventilatie.

Durata minima de insorire ceruta de normele sanitare este fie de 1 1/2 ore la solstitiul de iarna sau de 2 ore in perioada 21 februarie - 21 octombrie, pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud). Asigurarea duratei de insorire, dependenta de solutiile urbanistice se face prin orientarea, distantarea si dimensionarea constructiilor.

Dimensiunile elementelor ce determina zona de umbra se stabilesc trigonometric, in functie de dimensiunile cladirilor (H, I, L) in zilele de referinta, pentru latitudinea de 45° nord.

Reducerea vizibilitatii cerului din interiorul incaperilor (si implicit posibilitatile de insorire ale acestora), se poate compensa, atunci cand functiunea constructiei o cere, prin marimea dimensiunilor ferestrelor la etajele inferioare.

6.1.3. Necesitatile de insorire si iluminat natural, care determina in general orientarea constructiilor fata de punctele cardinale sunt foarte diferite atat de la un program arhitectural la altul, cat si in cadrul aceluiasi program.

In acest sens anexa nr. 3 vine in sprijinul examinarii conditiilor in care trebuie facuta autorizarea constructiei, prin recomandari de orientare fata de punctele cardinale a constructiilor cu diferite functiuni.

6.2. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

Conditiiile de amplasare a constructiilor fata de drumurile publice se stabilesc conform prevederilor **art. 18** din **Regulamentul general de urbanism**, cu respectarea prevederilor **Ordonantei Guvenului nr. 43/1997** privind regimul drumurilor, modificata si completata prin **Ordonanta Guvenului nr. 7/30.01.2010**, precum si a normelor tehnice cuprinse in **Ordinele ministrului transporturilor nr. 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50 / 1998**.

6.2.1.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeti sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Autorizarea executarii construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisa, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor, delimitate conform legii. Prin funcțiuni de locuire se înțelege : locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

6.2.2. Drumurile publice sunt drumuri de utilitate publica si/sau de interes public destinate circulației rutiere si pietonale, in scopul satisfacerii cerintelor generale de transport ale economiei, ale populatiei si de aparare a tarii ; acestea sunt proprietate publica si sunt intretinute din fonduri publice, precum si din alte surse legal constituite.

Din punct de vedere functional si administrativ-teritorial, in ordinea importantei, drumurile publice pot fi drumuri de interes national, judetean sau local.

6.2.3. Drumurile de interes national aparțin proprietății publice a statului și cuprind drumurile naționale, care asigură legăturile cu capitala țării, cu reședințele de județ, cu obiectivele de interes național, între ele, precum și cu țările vecine, și pot fi clasificate ca : a) autostrăzi ; b) drumuri expres ; c) drumuri naționale europene (E) ; d) drumuri naționale principale ; e) drumuri naționale secundare .

DRUM NATIONAL :

DN 7 BUCURESTI - TITU - GAESTI - PITESTI

6.2.4. Drumurile de interes judetean fac parte din proprietatea publică a județului și cuprind drumurile județene, care asigură legătura între :

a) reședințele de județ cu municipiile, cu orașele, cu reședințele de comună, cu stațiunile balneoclimaterice și turistice, cu porturile și aeroporturile, cu obiectivele importante legate de apărarea țării și cu obiectivele istorice importante;
b) orașe și municipii, precum și între acestea și reședințele de comună;
c) reședințe de comună.

DRUM JUDETEAN :

DJ 702 A Dragaesti Pamanteni (DJ 702B) – Potocelu - Ludesti - Hulubesti - Valea Caselor - Valea Mare - Voia ;

6.2.5. Drumurile de interes local apartin proprietatii publice a unitatii administrative pe teritoriul careia se afla și pot fi clasificate ca :

a) drumuri comunale, care asigură legăturile:
- între reședința de comună și satele componente sau cu alte sate;

- între oraş şi satele care îi aparţin, precum şi cu alte sate;
- între sate.

b) drumuri vicinale - drumuri ce deserveşc mai multe proprietăţi, fiind situate la limitele acestora ;

c) străzi - drumuri publice din interiorul localităţilor, indiferent de denumire:

stradă, bulevard, cale, chei, splai, şosea, alee, fundătură, uliţă etc.

Clasificarea drumurilor de interes local, precum şi clasificarea ca drum de interes local a unui drum neclasificat se fac prin hotărâre a consiliului local respectiv.

În cazul în care drumul respectiv se află pe raza a două sau mai multe unităţi administrativ-teritoriale, clasificarea se aprobă prin hotărâre de către toate consiliile locale respective.

DRUMURI COMUNALE :

DC 95 Valea Mare (DJ 702A) - Saru - Stratonesti ;

DC 109 Crangurile de Sus (DN 7) - Valea Mare (DJ 702A) ;

DC 110 Valea Mare (DJ 702A) - Livezile - Garleni - Valea Caselor (DJ 702A)

6.2.6. Zona drumului public cuprinde : ampriza, zonele de siguranţa şi zonele de protecţie.

6.2.7. Ampriza drumului este suprafaţa de teren ocupată de elementele constructive ale drumului în secţiune transversală : parte carosabilă, acostamentele, santurile, rigolele, trotuarele, piste pentru ciclişti, taluzuri, santuri de gardă, ziduri de sprijin şi alte lucrări de artă.

6.2.8. Zonele de siguranţa sunt suprafeţe de teren situate de o parte şi de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantărilor rutiere sau altor scopuri legate de întreţinerea şi exploatarea drumului, siguranţei circulaţiei ori protecţiei proprietăţilor situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranţa fac parte şi suprafeţele de teren destinate asigurării vizibilităţii în curbe şi intersecţii, precum şi suprafeţele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului şi altele asemenea.

Limitele zonelor de siguranţa a drumurilor, podurilor şi viaductelor, în cale curentă şi aliniament, sunt prevăzute în **anexa nr. 1(a)** la **O.G. nr. 7/2010**.

6.2.9. Zonele de protecţie sunt suprafeţele de teren situate de o parte şi de alta a zonelor de siguranţa, necesare protecţiei şi dezvoltării viitoare a drumului. Limitele zonelor de protecţie, prevăzute în **anexa nr. 1(b)** la **O.G. nr. 43/1997**, sunt situate la distanţă, măsurată din axul drumului, de **22 m** pentru drumuri naţionale, **20 m** pentru drumuri judeţene şi **18 m** pentru drumuri comunale.

Zonele de protecţie rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligaţia ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranţa a traficului.

6.2.10. Conform "**Normelor tehnice privind proiectarea, construirea şi modernizarea drumurilor**" aprobate prin **Ordinul ministrului transporturilor nr. 45/1998**, lăţimea platformei şi a părţii carosabile se stabileşte în funcţie de clasa tehnică, de categoria funcţională şi de elementele prevăzute în **anexa 1**, astfel :

Latimea platformei : 7 m-12 m, la drumurile cu două benzi de circulaţie şi 5 m la drumurile cu o bandă de circulaţie

Latimea părţii carosabile : 5,5 m-7 m, la drumuri cu două benzi de circulaţie şi 4 m la drumurile cu o bandă de circulaţie .

6.2.11. Conform **art. 19** din **O.G. nr. 43/1997**, modificată prin **O.G. nr. 7/2010**, pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axul drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor va fi de **minimum 26 m** pentru drumurile naţionale, de **minimum 24 m** pentru drumurile judeţene şi de **minimum 20 m** pentru drumurile comunale, constituind prescripţie tehnică imperativă, cu consultarea administratorului drumului.

6.2.12. Drumurile naţionale, judeţene şi comunale îşi pastrează categoria funcţională din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localităţilor, servind totodată şi ca străzi. Modificarea traseelor acestora în traversarea localităţilor se poate face numai cu acordul administraţiei drumului respectiv, în concordanţă cu planul de urbanism aprobat.

6.2.13. Zona strazilor include partea carosabilă, acostamentele, santurile, rigolele, trotuarele, spaţiile verzi care separă sensurile de circulaţie, piste pentru ciclişti, suprafeţele adiacente pentru parcaje, staţionari sau opriri, precum şi suprafeţele necesare amplasării anexelor acestora.

6.2.14. Zonele de siguranta si protectie in intravilan se stabilesc prin studii de circulatie si prin documentatii de urbanism, cu avizul administratorului drumului.

6.2.15. Clasificarea strazilor de pe teritoriul localitatilor comunei, in raport cu intensitatea traficului si cu functiile pe care le indeplinescu, caracteristicile acestora :

Strazi principale - cu doua benzi de circulatie (platforma de minimum 7 m, santuri, trotuare, spatii verzi), pentru trafic in dublu sens .

Strazi secundare - cu o singura banda de circulatie (platforma de minimum 5 m, santuri sau rigole, trotuare) pentru trafic de intensitate redusa ;

Alte ulite si fundaturi de pe teritoriul localitatilor.

In **Anexa nr. 5b** la **Memoriul General** sunt prezentate profilele transversale propuse pentru modernizare drumuri si strazi.

■ Utilizari permise

Orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice cu avizul organelor specializate ale administratiei publice pentru lucrarile din zonele de protectie.

■ Utilizari permise cu conditii

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice: constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, intretinere si exploatare, parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante), conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

■ Utilizari interzise

In zona drumului public este interzisa amplasarea de constructii, panouri publicitare sau instalatii care, prin amplasare, configuratie sau exploatare pericliteaza siguranta si buna desfasurare a circulatiei.

6.3. AMPLASAREA FATA DE CAILE FERATE DIN ADMINISTRAREA CNCF "CFR" SA

Conform prevederilor **art. 20** din **Regulamentul general de urbanism** :

6.3.1. În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul **Ministerului Transporturilor si Infrastructurii** :

- a) construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
- b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

6.3.2. Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. și al **Ministerului Transporturilor si Infrastructurii**.

6.3.3. 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 C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate.

6.3.4. Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. și al **Ministerului Transporturilor si Infrastructurii**, și anume:

- a) căi ferate industriale;
- b) lucrări hidrotehnice;
- c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

6.3.5. În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;

b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;

c) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.

6.3.6. Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A., pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. și al **Ministerului Transporturilor și Infrastructurii**.

CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA :

Localitatile comunei nu beneficiaza de acces direct la cale ferata.

Magistrala 901 (Bucuresti-Titu-Gaesti-Topoloveni-Pitesti), cale ferata dubla neelectrificata, tranziteaza teritoriul comunei VALEA MARE, prin extremitatea sudica. Cea mai apropiata statie de cale ferata se afla in orasul Gaesti.

6.4. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Pozitia constructiilor in raport cu drumurile si spatiile publice reprezinta un element determinant al morfologiei urbane. Amplasarea constructiilor noi fata de aliniament se face de regula cu respectarea configuratiei arhitecturale existente, conform prevederilor **art. 23 din Regulamentul general de urbanism**.

"Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
- b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac excepție de la prevederile anterioare construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public."

6.4.1. Aliniamentul fiind definit ca linia de demarcatie dintre domeniul public si domeniul privat, constructiile pot fi amplasate, sau alinate (aliniera constructiilor fiind definita ca linia conventionala care urmareste fronturile construite ale cladirilor), in urmatoarele situatii :

■ **la aliniament**, (frontul construit existent se confunda cu linia de demarcatie a proprietatilor catre strada) - obligatoriu in cazul zonelor construite compact ;

■ **retras de la aliniament** (din ratiuni functionale, estetice sau ecologice), in urmatoarele cazuri :

- inscrierea in regimul de aliniere existent ;
- largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei) ;
- respectarea distantelor de protectie la drumurile publice ;
- facilitarea creerii de piete sau degajamente in prejma unor constructii cu circulatie pietonala intensa ;
- obtinerea latimii minime a frontului la strada ;
- protectia contra zgomotelor si nocivitatilor .

6.4.2. Alinierea fatadelor poate coincide cu aliniamentul stradal, ori poate constitui o linie retrasa, paralela sau neparalela cu acesta.

In cazul zonelor construite compact, constructiile noi vor fi amplasate la aliniamentul constructiilor existente. Retragerea de la aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Fac exceptie constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat.

6.5. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Condițiile de amplasare a construcțiilor în interiorul parcelei sunt cele prevăzute în **art. 24 din RGU**.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil ;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Parcela este suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu sunt materializate pe teren, având unul sau mai mulți proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciara. Parcela, împreună cu amenajările sau construcțiile de pe suprafața sa reprezintă un bun imobil.

Prevederile **articolului 24** din **RGU** se referă la toate construcțiile principale aflate pe suprafața parcelei. Retragerile impuse față de limitele laterale ale terenului se bazează în principal pe prevederile **Codului Civil** (servitutea de vedere) și pe cele cuprinse în normele de protecție contra incendiilor. Retragerile impuse au un caracter minimal și vor fi completate de normele locale, după caz, pentru realizarea următoarelor cerințe de asigurare a confortului urban :

- asigurarea respectării normelor de însorire și iluminat natural ;
- respectarea condițiilor de vizibilitate (percepția unei porțiuni din bolta cerească din interiorul încăperilor de locuit), în acord cu realizarea intimității de locuire pentru construcțiile învecinate ;
- respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formațiunilor mobile de pompieri, după caz ;
- asigurarea protecției contra zgomotului și nocivităților în cazul când parcela se învecinează cu surse de poluare (construcții industriale, amenajări comerciale etc.) ;
- necesități de conservare a tesutului urban, având o anumită tipologie de amplasare a construcțiilor, în regim izolat, cuplat, înșiruite sau în sistemul curților închise sau deschise ;
- obținerea unei anumite grupări a construcțiilor, în ansamblurile noi pentru care se urmărește o dezvoltare coerentă a tesutului urban.

6.5.1. În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și anexe. Poziția lor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile și spațiile publice și de alinierea impusă față de limitele laterale și posterioare ale acesteia.

6.5.2. Către drumurile publice construcțiile pot fi amplasate "la aliniament" (pe limita dintre domeniul public și cel privat) sau retrase din aliniament, în conformitate cu regulile urbanistice sau tradiția zonei.

6.5.3. În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate : în regim închis (înșiruite, în regimul curților închise sau deschise), cuplate pe ambele laturi la calcan cu construcțiile de pe parcelele învecinate ; în regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei) ; în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți).

6.5.4. În practica urbanistică se admite de regulă o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

6.5.5. Distanța minimă admisă de **Codul Civil** între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății învecinate, îngrădită sau nu este de **2,00 m (Art. 615, alin. 1 - "Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond" ; alin. 2 - "Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de 1 metru" ; alin. 3 "Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie")**.

6.5.6. Distanțele necesare intervenției în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unității teritoriale de pompieri, recomandându-se, dacă cerințele de intervenție sau condițiile locale nu impun altfel, să se asigure :

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o fațadă vitrată (două pentru clădiri înalte, sau cu săli aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la vitrările existente spre drumul public ;

- posibilitatile de acces a mijloacelor de interventie, atunci cand este necesar si la a doua fatada, prin amenajari cu latimea de **12 m** ; in cazul cand acest lucru nu este posibil se asigura trecerea fortelor (personalului) de interventie prin treceri pietonale cu latimea minima de **1,5 m**.

Accesele si pasajele carosabile trebuie pastrate libere in permanenta fara sa fie obstructionate de obstacole de tipul copertinelor mari, piloni inalti, parcaje auto, semnalizari, imprejmuiri, mobilier urban, etc.

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**.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR CAROSABILE

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la reseaua de circulatie si transport reprezinta o conditie majora de configurare, amplasare si autorizare a acestora, in conformitate cu prevederile **art. 25** din **Regulamentul General de Urbanism**.

"Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora."

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

7.1.2. Construcțiile care nu beneficiază de accese directe, conform **alin. (1)** al **art. 25** din **RGU**, vor fi astfel conformate încât să respecte condițiile din avizul unității teritoriale de pompieri **alin. (2)**.

7.1.3. Numărul și configurația acceselor se determină conform **Anexa 4** la **RGU**, în raport cu :

- destinația, structura funcțională și capacitatea construcției, corespunzător condițiilor de amplasament ;
- accesele dimensionate ca număr și capacitate în funcție de caracteristicile construcției proiectate și ale altor clădiri existente deservite în totalitate sau parțial, precum și de componenta și caracterul traficului de pe drumurile publice ;
- accesele directe la rețeaua majoră de circulație din localitate sau din teritoriu - cu circulație continuă sau discontinuă ;
- condițiile de fluentă, securitate, confort și bună desfășurare a circulației generale pentru toți participanții la trafic (trafic ușor, greu, tehnologic, pietonal, bicicliști, transport în comun).

În cazul localităților care nu dispun de artere de categoria I și II se vor prevedea accese din arterele rețelei majore de categoria a III-a (2 benzi) cu amenajări corespunzătoare (largiri locale, benzi suplimentare de intrare-iesire etc.).

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

7.1.4. Orice acces la drumurile publice se va face conform **avizului și autorizației speciale de construire**, eliberate de administratorul acestora. Prin **autorizația specială de construire**, precizată la **alin. (4)** al **art. 25** din **RGU**, se înțelege actul emis de administrația drumului public prin care se recunoaște îndeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public (indiferent de categoria acestuia) să poată fi autorizat, executat și utilizat ca atare.

7.1.5. Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor (**alin. 1, art. 25**, din **RGU**) este obligatoriu la curțile interioare, închise pe toate laturile de clădiri, 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.

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

Pentru curtile interioare inchise mentionate, la diferente de nivel mai mari neracordate (functional), se asigura numai accese pentru forte (personalul) de interventie, prin treceri pietonale de minimum 1,50 m latime si 1,90 m inaltime.

■ **Utilizari permise**

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

■ **Utilizari permise cu conditii**

Constructiile fara posibilitati de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici tehnice nu permit interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, cu conditia obtinerii avizului unitatii teritoriale de pompieri ;

■ **Utilizari interzise**

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

7.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR PIETONALE

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, in conformitate cu prevederile **art. 26 din Regulamentul general de urbanism**.

"Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare."

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

■ **Utilizari permise**

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

■ **Utilizari permise cu conditii**

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

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

■ **Utilizari interzise**

Se interzice autorizarea constructiilor pentru care nu sunt prevazute accesesele pietonale.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

8.1. RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARA EXISTENTE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, conform **art. 27 din RGU**.

8.1.1. De la dispozițiile alineatului (1) se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții :

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

8.1.2. Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

8.2. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

Condițiile de realizare a rețelelor edilitare se supun prevederilor **art. 28** din **RGU**.

8.2.1. 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 consiliile locale.

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

8.2.3. Indiferent de forma de finanțare și de 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 categoriile de lucrări specifice.

8.2.4. Realizarea extinderilor sau a maririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor serviciilor publice de specialitate care gestionează lucrările din domeniul respectiv.

8.3 AMPLASAREA LUCRARILOR EDILITARE IN ZONA DRUMURILOR

Autorizarea lucrărilor tehnico-edilitare în zona drumurilor se face cu respectarea condițiilor de amplasare cuprinse în **"Normele tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stalpilor pentru instalații și a pomilor în localităților urbane și rurale"** aprobate prin **Ordinul ministrului transporturilor nr. 47/1998**.

8.3.1 Condiții de amplasare a lucrărilor edilitare subterane în zona strazilor

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

- instalațiile necesare funcționării drumului - canalizarea pluvială și drenajele, iluminatul public, semnalizarea luminoasă rutieră, stalpii pentru telecomunicații ;
- instalațiile edilitare necesare funcționării ansamblului nou creat (locuințe și funcțiuni complementare), posturi de transformare, camine și aerisiri, hidranți, guri de scurgere.

8.3.1.1 Amplasarea rețelelor edilitare subterane, se face de regulă în afara părții carosabile a strazilor. Dacă acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, rețelele se pot amplasa și în partea carosabilă, cu următoarea ordine de prioritate : canalizare ape pluviale, canalizare ape menajere, alimentare cu apă, gaze naturale, telecomunicații, alte rețele ;

Condițiile specifice de amplasare, pe categorii de rețele, se stabilesc conform **anexei nr. 1** la **Ordinul Ministrului transporturilor nr. 47 / 1998**.

8.3.2 Condiții de amplasare a stalpilor pentru instalații în zona strazilor

Amplasarea instalațiilor în zona drumurilor trebuie să respecte prevederile stabilite de regimul juridic al drumurilor (**Ordonanța Guvernului nr. 43/1997** privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare conform **OUG nr. 7/2010**).

8.4. PROPRIETATEA PUBLICA ASUPRA REȚELOR EDILITARE

Conform **art. 29** din **RGU**, rețelele edilitare publice, indiferent de modul de finanțare, aparțin proprietății publice a statului sau a unității administrativ-teritoriale, după caz.

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

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

8.4.3 Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

8.4.4 Lucrările de extindere sau de marire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local. Prevederile **art. 29** din **RGU** privind proprietatea publică

asupra rețelilor edilitare, indiferent de modul de finanțare, vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligațiile partilor.

8.4.5 Fac excepție de la prevederile **alin. (1) al art. 25** din **RGU**, rețelele edilitare și drumurile situate pe parcelele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele și drumurile publice și până la bransamentele și racordurile la clădirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii privați interesați, iar autoritatea administrației publice locale stabilește ca nu se justifică utilizarea publică menționată.

8.5 PROTECȚIA SANITARĂ A LUCRARILOR DE CAPTARE, A CONSTRUCTIILOR ȘI INSTALAȚIILOR DE ALIMENTARE CU APA POTABILĂ

Conform prevederilor cuprinse în **HG nr. 930 / 11.08.2005** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică :

"ART. 2 - Sunt supuse prevederilor Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, denumite în continuare norme, următoarele obiective:

a) sursele de ape subterane sau de suprafață, precum și captările aferente acestora folosite pentru alimentarea centralizată cu apă potabilă a populației, a agenților economici din industria alimentară și farmaceutică, a unităților sanitare și social-culturale, construcțiile și instalațiile componente ale sistemelor pentru alimentare cu apă potabilă;

b) zăcămintele de ape minerale și captările aferente acestora utilizate pentru cura internă sau pentru îmbuteliere, instalațiile de îmbuteliere și instalațiile de exploatare a nămolurilor terapeutice;

c) lacurile și nămolurile terapeutice;

d) captările de ape subterane sau de suprafață folosite pentru îmbutelierea apei potabile, alta decât apa minerală naturală.

ART. 3 - Protecția sanitară a obiectivelor prevăzute la art. 2 se realizează prin aplicarea măsurilor de protecție a calității apelor, stabilite prin actele normative în vigoare, precum și prin instituirea în teren a următoarelor zone de protecție, cu grade diferite de risc față de factorii de poluare, și anume:

a) zona de protecție sanitară cu regim sever;

b) zona de protecție sanitară cu regim de restricție;

c) perimetrul de protecție hidrogeologică."

... "ART. 5 - Zona de protecție sanitară cu regim sever cuprinde terenul din jurul tuturor obiectivelor prevăzute la art. 2, unde este interzisă orice amplasare de folosință sau activitate care ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea surselor de apă.

ART. 6 - Zona de protecție sanitară cu regim de restricție cuprinde teritoriul din jurul zonei de protecție sanitară cu regim sever, astfel delimitat încât, prin aplicarea de măsuri de protecție, în funcție de condițiile locale, să se elimine pericolul de alterare a calității apei.

ART. 7 - Perimetrul de protecție hidrogeologică cuprinde arealul dintre domeniile de alimentare și de descărcare la suprafață și/sau în subteran a apelor subterane prin emergente naturale (izvoare), drenuri și foraje și are rolul de a asigura protecția față de substanțe poluante greu degradabile sau nedegradabile și regenerarea debitului prelevat prin lucrările de captare."

"CAP. 8 -Măsuri referitoare la protecția sanitară a construcțiilor și instalațiilor

"ART. 30 - Dimensionarea zonei de protecție sanitară cu regim sever pentru stațiile de pompare, instalațiile de îmbunătățire a calității apei - deznisipatoare, decantoare, filtre, stații de dezinfecție și altele asemenea -, stațiile de îmbuteliere a apelor minerale, rezervoarele îngropate, aducțiunile și rețelele de distribuție se va face cu respectarea următoarelor limite minime:

a) stații de pompare, 10 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;

b) instalații de tratare, 20 m de la zidurile exterioare ale instalației;

c) rezervoare îngropate, 20 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;

d) aducțiuni, 10 m de la generatoarele exterioare ale acestora;

e) alte conducte din rețelele de distribuție, 3 m.

ART. 31 - (1) La intersecția aducțiunilor de apă potabilă sau de ape minerale pentru cura internă ori pentru îmbuteliere cu canalele sau conductele de canalizare a apelor uzate ori meteorice, aducțiunile de apă potabilă, respectiv de ape minerale, se vor amplasa deasupra canalului sau conductei, asigurându-se o distanță între ele de minimum 0,40 m pe verticală.

(2) În zonele de traversare aducțiunile se vor executa din tuburi metalice, pe o lungime de 5 m, de o parte și de alta a punctului de intersecție.

ART. 32 - (1) În cazul în care rețelele de apă potabilă se intersectează cu canale sau conducte de ape uzate menajere ori industriale sau când sunt situate la mai puțin de 3 m de acestea, rețeaua de apă potabilă se va așeza totdeauna mai sus decât aceste canale ori conducte, cu condiția de a se realiza adâncimea minimă pentru prevenirea înghețului.

(2) Atunci când, din cauze obiective, nu se pot îndeplini condițiile prevăzute la alin. (1), se vor lua măsuri speciale care să prevină exfiltrarea apelor din canalele sau conductele de canalizare a apelor uzate.

ART. 33 - La proiectarea și execuția rețelilor de apă potabilă se vor avea în vedere evitarea oricăror legături între acestea și rețelele de apă nepotabilă, precum și realizarea și menținerea în timp a etanșeității.

ART. 34 - Se interzice trecerea conductelor de apă potabilă sau de ape minerale prin cămine de vizitare a rețelei de canalizare, prin canale de evacuare a apelor uzate, prin haznale etc."

8.6 NORME DE IGIENA PENTRU FANTANI PUBLICE SI INDIVIDUALE DE APA POTABILA

Fantana reprezintă o instalație locală de aprovizionare cu apă, individuală sau publică, instalație din care apă este consumată prin extracție direct din sursă.

Realizarea acestor construcții trebuie să respecte prevederile **Cap. III - "Norme de igienă pentru fântâni publice și individuale folosite la aprovizionarea cu apă de băut"** din **"Norme de igienă și sanitate publică privind mediul de viață al populației"** aprobate prin **Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119 / 04.02.2014**.

8.7 NORME DE IGIENA LA COLECTAREA SI INDEPARTAREA REZIDUURILOR LICHIDE

Activitățile privind realizarea și exploatarea sistemelor de colectare, îndepărtare și epurare a reziduurilor lichide (ape uzate menajere, ape uzate industriale și agricole, alte ape uzate, ape meteorice) vor fi asigurate de administrația publică locală și de agenții economici, care sunt obligați să ia măsuri de prevenire și limitare a impactului asupra mediului al substanțelor și deșeurilor periculoase de orice natură. Aceste activități se subordonează prevederilor cuprinse în **Cap. IV - "Norme de igienă referitoare la colectarea și îndepărtarea apelor uzate și a apelor meteorice"** din **"Norme de igienă și sanitate publică privind mediul de viață al populației"** aprobate prin **Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119 / 04.02.2014** și dispozițiilor din **OUG nr. 195 / 2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265 / 2006**.

... **ART. 29** - Îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.

... **ART. 30** - Este interzisă răspândirea neorganizată, direct pe sol (curți, grădini, strazi, locuri riverane s.a.) sau în bazinele naturale de apă, a apelor uzate menajere, fecaloid - menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.

... **ART. 32** - Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate. Aceste canale trebuie întreținute permanent în bună stare de funcționare, prin curățarea și repararea defecțiunilor.

ART. 33 - În situația în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a apelor uzate, cu luarea măsurilor de protecție a mediului și sănătății.

ART. 34 - Îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid - menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință; instalațiile se întrețin în bună stare de funcționare; vidanjul se va descarca în cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate."

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

9.1. PARCELAREA se supune prevederilor art. 30 din Regulamentul general de urbanism.

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. 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 de protecție a mediului.

9.1.1. Autorizarea executării parcelărilor, cu funcțiunea de locuire, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții :

- a) front la stradă de minimum **8 m** pentru clădiri înșiruite și de minimum **12 m** pentru clădiri izolate sau cuplate ;
- b) suprafața minimă a parcelei de **150 mp** pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum **200 mp** pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate ;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Terenul afectat unei parcelari comporta parti comune (strazi, spatii publice, retele tehnico-edilitare) si loturi - parti private apartinand unor proprietari diferiti.

Construibilitatea reprezinta calitatea unui teren de a primi o constructie, a carei destinatie si caracteristici sunt compatibile cu atributurile de fapt (legate de natura terenului si de caracteristicile sale) si de drept (vizand servitutile care il greveaza) ale acestuia.

9.1.2. Actele vizand orice forma de impartire a unui teren nu vor putea fi inregistrate si legalizate conform legii (la administratia financiara, cadastru, notar public) decat insotite de certificatul de urbanism emis de autoritatea publica locala competenta.

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

In functie de aceasta optiune (insusita de autoritatea publica locala, care va emite un certificat de urbanism in acest sens) vor fi stabilite dimensiunea, forma si suprafata loturilor ce vor rezulta in urma parcelarii.

9.1.4. Principalii factori care influenteaza dimensiunile parcelelor sunt : conditiile cadrului natural, funcțiunea principala a zonei in care sunt situate, folosinta terenului, regimul de amplasare a constructiilor pe teren, caracteristic tesutului urban existent (specificitati legate de tipologia localitatii privind marimea, modul de dezvoltare istorica, functiuni economice dominante), accesul pe parcele (pietonal, auto, special pentru servicii si interventii), pozitia loturilor si constructiilor fata de drumuri, posibilitatile de realizare a echiparii edilitare.

9.1.5. Un teren este constructibil atunci cand prin forma si dimensiunile sale, in conditiile asigurarii accesului la un drum public (direct sau prin servitute), asigurarii echiparii tehnico-edilitare necesare, respectarii retragerilor fata de aliniament si limitele laterale si posterioare (conform cu prevederile Codului Civil, cu regulile generale de protectie contra incendiilor si cu prevederile documentatiei de urbanism), este apt sa primeasca o constructie cu o configuratie functionala in acord cu destinatia sa.

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

9.1.7. Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii constructiilor cu alte destinatii decat locuinta (comert, depozitare, activitati de productie, servicii, birouri) se recomanda intocmirea unor documentatii de urbanism (PUZ cu regulament aferent si/sau PUD), avand in vedere complexitatea functionala a constructiilor si amenajarilor respective.

9.1.8. Pentru suprafetele parcelate incluse in planuri urbanistice zonale si de detaliu (PUZ, PUD) aprobate de Consiliul Local inaintea aparitiei prezentului Regulament local de urbanism, pot fi eliberate autorizatii de construire cu conditia respectarii prevederilor documentatiilor de urbanism.

9.1.9. In zonele nestructurate, pentru care s-a instituit interdictie temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism, autorizatia de construire se va elibera numai dupa elaborarea si aprobarea PUZ cu regulament aferent.

9.2. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR se supune prevederilor art. 31 din RGU.

"Autorizarea 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.

În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii".

9.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR se supune prevederilor art. 32 din RGU.

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

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (aspect arhitectural)- conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, precum și valoarea peisajului, este interzisă".

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

10.1. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE conform prevederilor art. 33 din RGU.

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

10.1.2. Prin excepție de la prevederile alin. (1), art. 33 din RGU, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

10.1.3. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Anexei nr. 5 la RGU.

10.2. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI PLANTATE

10.2.1. Conform Art. 3 din Legea nr. 24 / 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată 2009 (Legea nr. 313 / 2009 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24 / 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane) :

" Spațiile verzi se compun din următoarele tipuri de terenuri din intravilanul localităților :

a) spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fasii plantate ;

b) spații verzi publice de folosință specializată :

1. grădini botanice și zoologice, muzee în aer liber, parcuri expoziționale, zone ambientale și de agrement pentru animalele dresate în spectacolele de circ ;

2. cele aferente dotărilor publice: creșe, grădinițe, școli, unități sanitare sau de protecție socială, instituții, edificii de cult, cimitire ;

3. baze sau parcuri sportive pentru practicarea sportului de performanță ;

c) spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive ;

d) spații verzi pentru protecția lacurilor și cursurilor de apă (plantatii realizate în lungul cursurilor de apă sau împrejurul lacurilor, al căror rol principal este de protecție a acestora);

e) culoare de protecție față de infrastructura tehnică (plantatii realizate în lungul căilor de circulație sau în jurul unor instalații cu potențial ridicat de poluare, în vederea ameliorării calității mediului și protejării infrastructurii aferente);

f) păduri de agrement (pădure sau zonă împădurită în care se realizează diferite lucrări în vederea creării unui cadru adecvat petrecerii timpului liber)";

g) pepiniere și sere (teren pe care se cultivă și se înmulțesc plante erbacee și lemnoase până la transplantarea pentru plantare definitivă)".

În accepțiunea RGU, spațiile verzi și plantate sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantatii de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini de flori, etc.

10.2.2. Autorizarea de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform art. 34 și Anexei nr. 6 la RGU.

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

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

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

10.2.6. Potrivit prevederilor **OUG nr. 195/22.12.2005 privind protectia mediului**, aprobata cu modificari si completari prin **Legea nr. 265 / 2006**, cu modificarile si completarile ulterioare (**OG nr. 114/2007**) :

Art. 71

"(1) Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora.

(2) Actele administrative sau juridice emise ori încheiate cu nerespectarea prevederilor alin. (1) sunt lovite de nulitate absolută".

Art. 96, alin. (2)

"1[^]1. obligația autorităților publice locale de a nu schimba destinația terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, de a nu reduce suprafețele acestora ori obligația de a nu le strămuta;"

10.2.7. Conform **Art. 5, 7, 8, 9,10** din **Legea nr. 24 / 2007 republicata in 2009** :

Art. 5 - "Pentru protectia si conservarea spatiilor verzi, persoanele fizice si persoanele juridice au urmatoarele obligatii:

- a) sa nu arunce niciun fel de deseuri pe teritoriul spatiilor verzi;
- b) sa respecte regulile de aparare impotriva incendiilor pe spatiile verzi;
- c) sa nu produca taieri neautorizate sau vatamari ale arborilor si arbustilor, deteriorari ale aranjamentelor florale si ale gazonului, distrugerii ale musuroaielor naturale, cuiburilor de pasari si adaposturilor de animale, ale constructiilor si instalatiilor utilitare si ornamentale existente pe spatiile verzi;
- d) sa nu ocupe cu constructii provizorii spatiile verzi;
- e) sa nu ocupe cu constructii permanente spatiile verzi;
- f) să asigure integritatea, refacerea și îngrijirea spațiilor verzi aflate în proprietatea lor;
- g) să coopereze cu autoritățile teritoriale și centrale pentru protecția mediului, cu autoritățile centrale pentru amenajarea teritoriului și cu autoritățile administrației publice locale la toate lucrările preconizate în spațiile verzi și să facă propuneri pentru îmbunătățirea amenajării acestora;
- h) să nu diminueze suprafețele spațiilor verzi."

Art. 7 - "Prin administrarea spatiilor verzi se asigura indeplinirea urmatoarelor obiective:

- a) protectia si conservarea spatiilor verzi pentru mentinerea biodiversitatii lor;
- b) mentinerea si dezvoltarea functiilor de protectie a spatiilor verzi privind apele, solul, schimbarile climatice, mentinerea peisajelor in scopul ocrotirii sanatatii populatiei, protectiei mediului si asigurarii calitatii vietii;
- c) regenerarea, extinderea, ameliorarea compozitiei si a calitatii spatiilor verzi;
- d) elaborarea si aplicarea unui complex de masuri privind aducerea si mentinerea spatiilor verzi in starea corespunzatoare functiilor lor;
- e) identificarea zonelor deficitare si realizarea de lucrari pentru extinderea suprafetelor acoperite cu vegetatie;
- f) extinderea suprafetelor ocupate de spatii verzi, prin includerea in categoria spatiilor verzi publice a terenurilor cu potential ecologic sau sociocultural.

Art. 8 - (1) Administrarea spatiilor verzi proprietate publica este exercitata de autoritatile administratiei publice locale si de alte organe imputernicite in acest scop.

(2) Administrarea spatiilor verzi de pe terenurile proprietate privata este exercitata de catre proprietarii acestora, cu respectarea prevederilor actelor normative in vigoare.

Art. 9 - (1) Construcțiile neautorizate pe spațiile verzi se demolează și terenul se aduce la starea inițială, cheltuielile totale pentru efectuarea acestor lucrări fiind suportate de proprietarul construcției.

(2) Transplantarea arborilor și arbuștilor se face numai cu acordul administrației publice locale și al autorităților teritoriale pentru protecția mediului.

Art. 10 - (3) Extinderea intravilanului localităților, transformarea zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale și construirea pe terenuri de peste 3.000 m² aflate în proprietatea statului, a unităților administrativ-teritoriale, a autorităților centrale și locale se pot realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minimum de 20 m² de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5% spații verzi publice."

10.3. REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI

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

10.3.1. Conform art. 35 din RGU, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri :

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale ;

b) împrejmuiri 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 construcției.

10.3.2. Configurația împrejmuirilor este determinată de următorii factori urbanistici :

- poziția pe parcelă (la aliniament, laterale sau posterioare) ;
- funcțiunea construcției ce este amplasată pe parcelă ;
- caracteristicile cadrului natural ;
- caracteristicile cadrului construit al zonelor (tesut compact, realizate în sistemul curților închise parțial sau total, construcții înșiruite, realizate grupat la limita parcelelor, sau izolate pe suprafețele acestora) ;
- modalitățile tradiționale de construire a împrejmuirilor în localități rurale cu diverse tipologii și tendințe actuale de realizare a acestora în urma interferențelor culturale dintre civilizația urbană, suburbană și rurală.

10.3.3. Elementele ce caracterizează împrejmuirile sunt :

- **Elemente funcționale** (porți de acces carosabil și pietonal, ziduri sau panouri despartitoare, etc.)
- **Elemente formale** (înălțime, lățime, materiale de construcție sau tip de plantatii, mod de realizare - în sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare).

10.3.4. Împrejmuirile la aliniament interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile privind amplasarea și conformarea lor putând fi stabilite prin **regulamente ale administrației publice locale**.

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

Împrejmuirile la aliniament vor fi de preferință transparente. Excepțiile pot fi determinate de funcțiunea clădirilor (obiective speciale, etc.) sau de modul tradițional de realizare a împrejmuirilor în diferite zone geografice.

10.3.5. Împrejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejmuirilor în vederea protecției proprietății private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se referă la zidurile despartitoare dintre construcțiile cuplate sau înșiruite, precum și la condițiile în care se realizează împrejmuirile grădinilor.

Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare a parcelei vor fi de preferință opace. Înălțimea minimă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2 m.

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

10.3.7. În zonele protejate împrejmuirile se autorizează în condițiile avizului autorităților competente.

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

IV. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

11.1. **Zona functionala** este o categorie urbanistica si reprezinta un teritoriu pe care se desfasoara activitatile umane ce se pot inscrie intr-o functiune principala si alte functiuni secundare ; zonele functionale sunt puse in evidenta in **plansa nr. 3 - " Reglementari urbanistice - zonificare "**.

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

11.3. Teritoriul intravilan al localitatilor comunei **VALEA MARE** este impartit in urmatoarele zone functionale :

L	ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP RURAL - locuinte si functiuni complementare P, P+1(2)
ZC	ZONA CENTRALA , NUCLEE CENTRALE
IS	ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL
M1	ZONA FUNCTIUNI MIXTE 1 (turism, agrement, comert, servicii)
I	ZONA UNITATI INDUSTRIALE, DE DEPOZITARE SI TRANSPORT
A	ZONA UNITATI AGRICOLE SI SILVICE
M2	ZONA FUNCTIUNI MIXTE 2 (activitati agricole sau industriale, depozitare, transport, comert, servicii)
GC	ZONA GOSPODARIE COMUNALA, SALUBRITATE, CIMITIRE
TE	ZONA CONSTRUCTIILOR AFERENTE ECHIPAMENTELOR TEHNICO-EDILITARE
V	ZONA VERDE PENTRU AGREMENT, SPORT, PLANTATII DE PROTECTIE
CRP	ZONA PENTRU CIRCULATIE RUTIERA SI PIETONALA CU AMENAJARILE AFERENTE
PD	ZONA CU VEGETATIE FORESTIERA - PADURI
TH	ZONA CURSURI SI OGLINZI DE APA

V. PREVEDERILE RLU LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

12. CONTINUTUL REGULAMENTULUI

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

CAP. 1 - GENERALITATI

CAP. 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA

CAP. 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR



**12.1. ZC , IS - ZONA CENTRALA , INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL
M1 - ZONA FUNCTIUNI MIXTE 1 (turism, agrement, comert, servicii)**

CAP. 1 GENERALITATI

Zona centrala este o categorie urbanistica protejata functional (in sensul ca aici conditiile de construire sunt mai severe decat in alte zone ale localitatii) si reprezinta teritoriul unde se concentreaza functiunile cu caracter de centralitate si reprezentativitate, obiective cu functii polarizatoare specializate (materiala, culturala, simbolica), unitati structurale existente si propuse, institutii si servicii publice de interes general (primarie, politie, centru cultural, gradinita, scoala, dispensar uman, oficiu postal, centrala telefonica, centre comerciale), locuinte si functiuni complementare, activitati cu pondere in structura sociala si functionala a localitatii si a teritoriului sau de influenta.

Calitatea sitului natural, valoarea arhitectural-urbanistica a fondului construit, densitatea si calitatea constructiilor, calitatea infrastructurii tehnico-edilitare, pozitia avantajoasa in centrul de greutate al localitatilor, justifica dezvoltarea zonelor centrale in localitatea **VALEA MARE - resedinta de comuna**.

Delimitarea zonei centrale mentionate este prezentata in **planşa nr. 3 "Reglementari urbanistice - zonificare"**.

12.1.1. Zone si subzone functionale :

IS Zona pentru institutii publice si servicii de interes general
subzone :

- administratie, finante, asigurari, telecomunicatii
- comert, alimentatie publica
- sanatate
- turism
- cultura si culte
- prestari servicii
- invatamant educatie
- sport, agrement, divertisment

L Zona locuinte si functiuni complementare cu cladiri P, P+1(2)

V Zona spatii verzi cu rol de agrement, sport, plantatii de protectie

CRP Zona pentru circulatie rutiera si pietonala cu amenajarile aferente

12.1.2. Functiune dominanta : IS, L

12.1.3.a Functiuni complementare admise : L, V, GC, TE, CRP

Pe parcele distincte - **M1** (turism, agrement, comert, servicii de interes general).

12.1.3.b Functiuni interzise : I, A

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

12.1.4. Utilizari permise :

12.1.4.1. Institutii publice si servicii de interes general+functiuni complementare, in proportie de 100% din SD a fiecarei cladiri, pe parcelele cu destinatia **IS**.

12.1.4.2. Locuinte si functiuni complementare pe parcelele cu destinatia **L** in proportie de minimum 50% din Sd a fiecarei cladiri.

12.1.4.3. In cazul cuplarii functiunilor **L** si **IS** (compatibile) pe parcelele cu destinatia **L**, proportia dintre acestea urmeaza a se stabili prin PUZ cu regulament aferent si/sau PUD, in care locuintele vor detine minimum 50% din Sd a fiecarei cladiri.

12.1.4.4. Spatii verzi, platforme gospodaresti.

12.1.4.5. Constructii aferente lucrarilor edilitare, modernizarea celor existente, cu conditia integrarii corecte in spatiul construit existent.

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

12.1.4.7. Spatii pentru circulatie pietonala, pietre civice, folosinte publice partiale pe terenuri private.

12.1.5. Utilizari permise cu conditii :

12.1.5.1. In zona de protectie a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri in conditiile specificate in **art. 4.7. din RLU**.

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

12.1.6. Utilizari interzise :

12.1.6.1 Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat ;

12.1.6.2. Constructii provizorii inestetice ;

12.1.6.3. Activitati de depozitare en-gros ;

12.1.6.4. Depozitarea spre vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice ;

12.1.6.5. Activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din incintele institutiilor publice ;

12.1.6.6. Depozitare de materiale re folosibile ;

12.1.6.7. Platforme de pre colectare a deseurilor menajere ;

12.1.6.8. Orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice .

12.1.7.a. Interdictii temporare de construire :

12.1.7.a.1. In zonele cu valori de patrimoniu cultural construit listate sau identificate - pana la obtinerea avizelor legale conform, **art. 4.7.** din **RLU**.

12.1.7.a.2. Pe terenurile unde apar probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD).

12.1.7.b. Interdictii permanente de construire :

12.1.7.b.1. In zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform **art. 5.1.** din **RLU**.

12.1.7.b.2. In zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura, in zonele de protectie sanitara, conform **art. 5.2.** din **RLU**.

12.1.7.b.3. Este interzisa orice constructie sau amenajare care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

12.1.8. Orientarea fata de punctele cardinale : conform **art. 17** si **anexa nr. 3** din **RGU**, cu respectarea prevederilor **art. 6.1.** din **RLU**.

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

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

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

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

12.1.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conform **art. 18** din **RGU** si **art. 6.2.** din **RLU**, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

12.1.10. Amplasarea fata de caile ferate din administrarea CNCF "CFR" SA : conform **art. 20** din **RGU** si **art. 6.3.** din **RLU**, cu respectarea zonei de protectie a infrastructurii feroviare, delimitate conform legii.

12.1.14. Amplasarea fata de aliniament : conform **art. 23** din **RGU** si **art. 6.4.** din **RLU**.

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

■ **la aliniament**, in cazul cand frontul construit se confunda cu linia de demarcatie a proprietatilor catre strada;

■ retras de la aliniament

In cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul constructiilor existente. Retragerea constructiilor de la aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Fac exceptie constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat.

Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile art. 23, alin. (1) si (2) din RGU, este necesara elaborarea prealabila a unui PUZ, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

12.1.15. Amplasarea in interiorul parcelei : conform art. 24 din RGU si art. 6.5. din RLU.

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

Caracteristicile acceselor trebuie sa fie adaptate naturii si importantei functiunii pe care o servesc, sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, precum. Ele se amenajeaza astfel incat sa impiedice cel mai mic risc posibil pentru circulatie.

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

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

In cazul drumurilor cu circulatie intensa, accesul la acestea a unei suite de parcele se poate face printr-un drum local.

Numărul și configurația acceselor se determină conform **Anexei nr. 4** din RGU.

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

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

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

Accesele pietonale reprezinta caile de acces si circulatie pentru pietoni, conectate la un drum public, dispuse si alcatuite structural, in functie de caracterul functional si conditiile locale.

Caile pietonale sunt de mai multe feluri : trotuare pentru circulatie curenta dispuse in paralel cu carosabilul strazii, alei pietonale cu trasee independente de circulatia carosabila ce pot fi amenajate si pentru accesul ocazional si controlat al unor categorii de vehicule pentru servicii si interventii, strazi pietonale (rezervate pietonilor, de regula in zona centrala), piete pietonale, pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

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

Daca localitatea nu dispune de retele edilitare publice, sau retelele edilitare publice existente nu au capacitati si grad de acoperire a teritoriului localitatii, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectiva prevad dezvoltarea acestora, **se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare**, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (asigurarea distantei minime de 30 m intre fantani si fose septice, etc.), precum si prevederile Codului Civil.

In momentul realizarii retelei centralizate publice beneficiarul se va obliga sa racordeze constructia la noua retea, potrivit regulilor impuse de Consiliul local.

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

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

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

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

12.1.20. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare : conform art. 29 din RGU si art. 8.4. din RLU.

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

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

Toate aceste lucrari, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

12.1.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU si art. 9.1. din RLU.

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

12.1.22. Inaltimea constructiilor : conform art. 31 din RGU si art. 9.2. din RLU.

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

Pentru noile constructii regimul de inaltime stabilit este **Parter, P+1+M, sau P+2 (cu studiu si aviz geotehnic)**.

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

In zonele de protectie ale monumentelor istorice sau in zonele naturale sau construite protejate, inaltimea constructiilor va fi stabilita pe baza unor studii specifice si documentatii de urbanism.

12.1.23. Aspectul exterior al constructiilor : conform art. 32 din RGU si art. 9.3. din RLU.

Aspectul exterior al constructiilor, cu toate elementele sale definitorii apartine spatiului public.

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

12.1.24. Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii.

La calculul densitatii de construire a parcelelor se iau in considerare urmatoarele suprafete :

1. Suprafata parcelei (**ST**) ; 2. Suprafata construita la sol a cladirii (**SC**) ; 3. Suprafata desfasurata a cladirii (**SD**) ;

Densitatea construirii unei parcele se exprima prin valorile urmatoarelor indici :

- a. Procentul maxim de ocupare a terenului ; $POT_{max} = SC / ST \times 100$;
- b. Coeficientul maxim de utilizare a terenului ; $CUT_{max} = SD / ST$;
- c. Nivelul maxim de inaltime ; $Nm = SD / SC = CUT / POT \times 100$.

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

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

Suprafata construita la sol este aria sectiunii orizontale a cladirii la cota ± 0.00 a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor, exclusiv rezalidurile cu aria mai mica de 0,4 mp, nisele cu aria mai mare de 0,4 mp, treptele exterioare si terasele neacoperite.

Suprafata terenului considerat este suprafata parcelei inscrisa in Cartea funciara, cu datele sale definitorii (dimensiune, destinatie, categorie de folosinta, numele detinatorului)

Procentul maxim de ocupare a terenului este un instrument urbanistic important. El este utilizat in planificarea localitatilor pentru limitarea ocuparii excesive cu constructii a terenurilor si realizarea de spatii plantate.

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste in functie de destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasata constructia si de conditiile de amplasare pe teren, stabilite prin Regulamentul local de urbanism.

Referitor la zonele in care urmeaza sa fie amplasata constructia se impun urmatoarele precizari :

- **Destinatia zonei**, specificate la **punctul 2.1. din Anexa nr. 2 la RGU**, se stabileste pe baza functiunilor dominante ale constructiilor si amenajarilor amplasate pe terenurile delimitate in cadrul PUG ;
- **Procentul de ocupare a terenului**, calculat **pentru fiecare parcela** este considerat **limita superioara** de ocupare a terenului ;
- **Constructiile amplasate in zonele centrale si/sau comerciale** pot atinge valorile maxime ale procentului de ocupare, tinand seama si de configuratia cladirilor (construite in general in regim inchis-insiruite, in sistemul curtilor deschise sau inchise) in raport cu specificul consacrat de traditie al acestor zone ;
- **Zonele rurale** de la **subpunctul 2.1.4. din Anexa nr. 2 la RGU** cuprind suprafetele de teren cu functiune dominanta agricola de pe teritoriul satelor ;
- **Zonele rezidentiale**, specificate la **subpunctul 2.1.5. din Anexa nr. 2 la RGU** reprezinta principalele ansambluri tipologice cu functiuni de locuire, delimitate prin PUG sau pe baza studiilor de fundamentare ale acestora, referitoare la morfologia tesutului urban al localitatii.
- **Zonele de recreere** de la **subpunctul 2.1.7. din Anexa nr. 2 la RGU** sunt spatii publice de folosinta generala in care se amplaseaza constructii si amenajari necesare diverselor programe de recreere. In numeroase cazuri constructiile si amenajarile necesare pentru recreere se interfereaza cu alte functiuni, dintre care cele mai frecvente sunt : unitati pentru cultura, sport, turism, comert, parcuri si gradini publice, spatii verzi naturale (padure).

In sensul **Anexei nr. 2 din RGU**, procentul maxim de ocupare a terenului se calculeaza in limita parcelei propuse pentru realizarea constructiei, tinand seama de amplasamentul acesteia in cadrul zonei cu o functiune dominanta traditionala, caracterizata de tipologia tesutului urban si conformare spatiala proprie, sau cu o functiune stabilita prin PUG.

Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii stabiliti pentru zonele cu constructii noi :

Pe parcelele cu destinatia ZC, IS, M1 : $POT_{max} = 40 \%$, $CUT_{max} = 1,2$, $N_{max} = 3$

Pe parcelele cu destinatia L : $POT_{max} = 25 \%$, $CUT_{max} = 0,7$, $N_{max} = 2,8$

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

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

12.1.25. Parcaje : conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU, precum si art. 10.1. din RLU.

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

Se vor respecta normele legale privind protectia mediului natural si construit impotriva factorilor poluanti generati de functionarea parcajelor si garajelor.

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

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

Pentru amplasarea parcajelor de mari dimensiuni sunt necesare studii de impact, atat asupra circulatiei din zona, cat si asupra mediului inconjurator.

12.1.26. Spatii verzi : conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU, precum si art. 10.2. din RLU.

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

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

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

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

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

Valorile prevazute in **Anexa nr. 6** din **RGU**, privind suprafata spatiilor verzi, sunt considerate minimale si orientative (**minimum 2 mp/locuitor**).

12.1.27. Imprejurimi : conform art. 35 din RGU si art. 10.3. din RLU.

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

Aspectul imprejurimilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor (**art. 12.1.23 din RLU**)

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

- Imprejurimile spre alinament vor fi de preferinta transparente.

Exceptiile pot fi datorate cladirilor (obiective speciale) sau modului traditional de realizare a acestora.

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



12.2. L - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP RURAL P, P+1(2)

CAP. 1 GENERALITATI

Aceasta zona cuprinde terenurile cu constructii si amenajari existente precum si terenuri libere destinate realizarii de locuinte noi.

12.2.1. Zone si subzone functionale :

L Zona rezidentiala de tip rural cu cladiri Parter, P+1(M), P+2
subzone :

- exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare);
- predominant rezidentiala (locuinte si functiuni complementare + functiuni compatibile) in zona centrala;
- terenuri agricole in intravilan rezervate pentru locuinte si functiuni complementare;

12.2.2. Functiune dominanta : L - locuinte individuale pe lot, regim de inaltime P, P+1(M), P+2.

12.2.3. Functiuni complementare si compatibile admise :

pe aceeasi parcela - **IS, V, TE, CRP, TH**

pe parcele distincte - **L** (locuinte de vacanta, structuri de primire turistice), **IS, V** (agrement si sport) .

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

12.2.4. Utilizari permise :

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

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

Activitati compatibile cu locuirea, ca activitati secundare pe fiecare parcela cu locuinte in parte; aceste activitati se pot desfasura in cladirile principale, in conformitate cu reglementarile Consiliului local. Ponderea spatiului destinat activitatilor compatibile cu locuirea este de maximum 30 % din suprafata desfasurata a fiecarei cladiri in parte.

12.2.4.2. In subzona predominant rezidentiala (locuinte si functiuni complementare+functiuni compatibile) :

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

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

a. Functiunile complementare locuirii la nivelul zonei sunt urmatoarele :

- servicii publice pentru deservirea zilnica si ocazionala a populatiei (invatamant primar si gimnazial, servicii de sanatate, comert, cultura , distractii etc.) ;
- spatii verzi, pentru joaca si agrement (recreere) ;
- strazi si alei carosabile, alei pietonale, parcaje si garaje (circulatie si stationare auto) – cu caracter public ;
- alimentare cu apa (in sistem centralizat) ;
- evacuarea apelor uzate (canalizarea) in sistem centralizat sau individual ;
- salubritate si igiena urbana ;
- alimentare cu energie electrica ; telecomunicatii ;
- alimentare cu gaze naturale, energie termica ;

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

- servicii profesionale, sociale si personale, alte tipuri de servicii ;
- locuinte de vacanta (locuire cu caracter nepermanent) ;
- structuri de primire turistice – pensiuni agroturistice integrate in zone rezidentiale ;
- activitate economice nepoluante si care nu necesita un volum mare de transporturi, activitati mestesugaresti .

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

- depozitarea accesoriilor necesare exploatarei terenurilor, cresterii animalelor si a produselor agricole proprii (depozite pentru fructe, fan etc.) ;
- adaposturi pentru animalele proprii gospodariei ;
- parcaje si / sau garaje pentru nevoi proprii ale gospodariei ;
- platforma amenajata pentru colectarea deseurilor menajere si a gunoiului de grajd;
- ocupatii relaxante : piscina, bricolaj – in toate subzonele ;

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

- parcare si / sau garare (pana la maximum 5 autoturisme / parcela);
- comert, depozitare de marfuri (en gros) ;
- comert en - detail ;
- servicii de primire turistica in cladire independenta de cladirea destinata locuirii;
- activitati profesionale liberale, in conformitate cu actele normative in vigoare ;
- activitati de mica industrie , nepoluante si cu volum mic de trafic, activitati mestesugaresti ;

12.2.4.3. In subzona "terenuri agricole in intravilan rezervate pentru locuinte si functiuni complementare", constituita in momentul de fata din terenuri de folosinta agricola : locuinte si functiuni complementare ; functiuni compatibile cu locuirea.

12.2.4.4. In toate subzonele sunt permise activitati complementare locuirii si compatibile cu locuirea (comert, servicii, activitati productive nepoluante, turism ocazional, turism de sejur, anexe, parcaje, garaje, spatii verzi, alei pietonale, lucrari edilitare, platforme precollectare deseuri menajere).

12.2.5. Utilizari permise cu conditii :

12.2.5.1. In zona de protectie a monumentelor istorice cuprinse in **LMI - 2010**, sunt necesare avize sau acorduri in conditiile specificate in **art. 4.7. din RLU**.

12.2.5.2. In zonele expuse la riscuri naturale previzibile (precizate la **art.10 din RGU**) - conform **art. 5.1. din RLU**, cu respectarea prevederilor **Legii nr.10 / 1995** si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor.

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

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

12.2.6. Interdictii temporare de construire :

12.2.6.1. In zonele cu valori de patrimoniu cultural construit listate sau identificate - pana la obtinerea avizelor legale conform, **art. 4.7. din RLU**.

12.2.6.2. Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (**PUZ** si regulament, sau **PUD**), care sa stabileasca :

- **modul de schimbare a parametrilor urbanistici** (functiuni, suprafata totala de teren, suprafata de teren ocupata de functiunile industriale, suprafata de teren ocupata de functiunile complementare, volumul transporturilor, densitatea construirii) **in zona functionala respectiva, in conformitate cu prevederile PUG si cu motivele care pot genera schimbarile** (necesitati de modificare a tehnologiei, necesitati de protectie a mediului, necesitatea eliminarii disfunctionalitatilor urbanistice, divizari rezultate din schimbarea formei de proprietate sau alte motivatii tehnice, cerinte ale actelor normative, aparitia si amplasarea functiunilor complementare admise) ;

- **implicatiile urbanistice ale masurilor de protectie a mediului, reglementarile de interventie pentru modificarea parametrilor urbanistici, modul de amplasare si forma generala a constructiilor, conditiile specifice de organizare a circulatiei, a retelelor edilitare si tehnologice.**

Terenurile cu interdictie temporara de construire sunt cele evidentiata in plansa nr. 3 "**Reglementari Urbanistice - Zonificare**".

Pe langa acestea mai pot fi identificate si alte situatii deosebite in care, prin Certificatul de urbanism, se vor impune conditiile de autorizare si, eventual, necesitatea elaborarii altei documentatii de urbanism.

12.2.7. Interdictii permanente de construire :

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

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

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

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

12.2.7.5. Este interzisa autorizarea obiectivelor poluante sau care prezinta riscuri tehnologice.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

12.2.8. Orientarea fata de punctele cardinale : conform art. 17 si anexa nr. 3 din RGU si art. 6.1. din RLU.

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

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

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

12.2.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conform art. 18 din RGU si art. 6.2 din RLU, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

Toate constructiile si amenajarile vor fi astfel amplasate incat sa nu afecteze buna desfasurare a circulatiei rutiere si pietonale pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

12.2.10. Amplasarea fata de caile ferate din administrarea CNCF "CFR" SA : conform art. 20 din RGU si art. 6.3. din RLU, cu respectarea zonei de protectie a infrastructurii feroviare, delimitate conform legii.

12.2.14. Amplasarea fata de aliniament : conform art. 23 din RGU si art. 6.4. din RLU.

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

■ **la aliniament**, in cazul cand frontul construit se confunda cu linia de demarcatie a proprietatilor catre strada;

■ **retras de la aliniament**

In cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul constructiilor existente. Retragerea constructiilor de la aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Fac exceptie constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat.

Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile art. 23, alin. (1) si (2) din RGU, este necesara elaborarea prealabila a unui PUZ, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

12.2.15. Amplasarea in interiorul parcelei : conform art. 24 din RGU si art. 6.5. din RLU.

Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor, (asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri), a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si

nocivitatilor, sau dictate de necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

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

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

In cazul drumurilor cu circulatie intensa, accesul la acestea a unei suite de parcele se poate prelua printr-un drum local.

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

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

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

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

Caile pietonale sunt de mai multe feluri : trotuare pentru circulatie curenta dispuse in paralel cu carosabilul strazii, alei pietonale cu trasee independente de circulatia carosabila ce pot fi amenajate si pentru accesul ocazional si controlat al unor categorii de vehicule pentru servicii si interventii, strazi pietonale (rezervate pietonilor, de regula in zona centrala), piete pietonale, pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

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

Daca localitatea nu dispune de retele edilitare publice, sau retelele edilitare publice existente nu au capacitati si grad de acoperire a teritoriului localitatii, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectiva prevad dezvoltarea acestora, **se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare**, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (asigurarea distantei minime de 30 m intre fantani si fose septice, etc.), precum si prevederile Codului Civil.

In momentul realizarii retelei centralizate publice beneficiarul se va obliga sa racordeze constructia la noua retea, potrivit regulilor impuse de Consiliul local.

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

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

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

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

12.2.20. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare : conform **art. 29** din **RGU** si **art. 8.4.** din **RLU**.

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

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

Toate aceste lucrari, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

12.2.21. Parcelarea : conform **art. 30** din **RGU** si **art. 9.1.** din **RLU**.

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. 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 de protecție a mediului.

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

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

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

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

Prevederile **alin. (2) si (3) ale art. 30** din **RGU** fixeaza conditiile minimale (dimensiuni si suprafata) pentru realizarea parcelarii cu referire directa la functiunea de locuire.

Pentru realizarea unor parcelari noi, necesare amplasarii de constructii cu alte destinatii decat locuinta (comert, depozitare, activitati de productie, servicii, birouri) se recomanda intocmirea altor documentatii de urbanism (PUZ cu regulament aferent si/sau PUD), avand in vedere complexitatea functionala a acestora .

12.2.22. Inaltimea constructiilor : conform **art. 31** din **RGU** si **art. 9.2.** din **RLU**.

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

Pentru noile constructii regimul de inaltime stabilit este **Parter, P+1+M, sau P+2 (cu studiu si aviz geotehnic)**.

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

In zonele de protectie ale monumentelor istorice sau in zonele naturale sau construite protejate, inaltimea constructiilor va fi stabilita pe baza unor studii specifice si documentatii de urbanism.

12.2.23. Aspectul exterior al construcțiilor : conform art. 32 din RGU si art. 9.3. din RLU.

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii apartine spatiului public.

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

Autorizarea executării construcțiilor si a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (aspect arhitectural)- conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, precum si valoarea peisajului, este interzisă.

12.2.24. Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii

La calculul densității de construire a parcelelor se iau in considerare urmatoarele suprafete :

1. Suprafata parcelei (ST) ; 2. Suprafata construita la sol a cladirii (SC) ; 3. Suprafata desfasurata a cladirii (SD) ;

Densitatea construirii unei parcele se exprima prin valorile urmatoarelor indici :

- a. Procentul maxim de ocupare a terenului (POT max) ; $POT = SC / ST \times 100$;
- b. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT max) ; $CUT = SD / ST$;
- c. Nivelul maxim de inaltime (Nm) ; $Nm = SD / SC = CUT / POT \times 100$.

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

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

Procentul de ocupare a terenului, este considerat limita superioara de ocupare a terenului. In mod practic, POT exprima cat din suprafata unei parcele este permis sa fie ocupata cu constructii, restul reprezentand spatii libere si plantate.

In sensul Anexei nr. 2 din RGU, procentul maxim de ocupare a terenului se calculeaza in limita parcelei propuse pentru realizarea constructiei, tinand seama de amplasamentul acesteia in cadrul zonei cu o funcțiune dominanta traditionala sau cu o funcțiune stabilita prin PUG.

Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii stabiliti pentru zonele cu constructii noi :
Pe parcelele cu destinatia L : POTmax = 25 % , CUTmax = 0,7 , Nmax = 2,8

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

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

12.2.25. Parcaje : conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU si art. 10.1. din RLU.

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

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

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

Se vor respecta normele legale privind protectia mediului natural si construit impotriva factorilor poluanti generati de functionarea parcajelor si garajelor.

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

12.2.26. Spatii verzi : conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU, precum si art. 10.2. din RLU.

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

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

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

- Necesitatea sustinerii unui cap de perspectiva cu plantatie;
- Necesitatea evidentierii si protejarii unor exemplare dendrologice deosebite prin forma, dimensiuni, specie, mod de aclimatizare care exista pe parcela;
- Necesitatea asigurarii unui anumit tip de plantatie catre strada, intre aliniamentul parcelei si cladirea principala, sau catre incintele semipublice;
- Necesitatea realizarii unor imprejmuiri din material dendrofloricol;
- Necesitatea de a corecta prin plantatie anumite aspecte neplacute ale peisajului urban.

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

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

Valorile prevazute in **Anexa nr. 6** din **RGU**, privind suprafata spatiilor verzi, sunt considerate **minimale si orientative (minimum 2 mp/locuitor)**.

12.2.27. Imprejmuiri : conform **art. 35** din **RGU**.si **art. 10.3.** din **RLU**.

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor (**art. 12.2.23** din **RLU**)

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

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

12.3. I - ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE, DE DEPOZITARE SI TRANSPORT

CAP. 1 GENERALITATI

12.3.1. Zone si subzone functionale :

I Zona pentru unitati industriale, de depozitare si transport

12.3.2. Functiune dominanta : I - activitati de exploatare-extractie petrol si gaze, depozitare-prelucrare-transport, in cadrul unor perimetre de exploatare situate in partea de vest si nord a teritoriului ; - exploatarea si prelucrare lemn, activitati mestesugaresti, de industrie mica, servicii cu caracter industrial, industrie alimentara, depozitare, transport.

12.3.3. Functiuni complementare admise :

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

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

12.3.4. Utilizari permise :

Utilizarile permise pentru terenurile si constructiile din zona functionala I sunt cele de tip I, pentru care s-a eliberat Autorizatia de Mediu (AM), precum si alte functiuni complementare admise.

12.3.5. Utilizari permise cu conditii :

12.3.5.1. In zonele expuse la riscuri naturale previzibile (precizate la **art.10** din **RGU**) - conform **art. 5.1.** din **RLU**, cu respectarea prevederilor **Legii nr.10 / 1995**, a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor.

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

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

12.3.6. Interdictii temporare de construire :

Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (**PUZ** si regulament, **PUD**), care sa stabileasca :

- **modul de schimbare a parametrilor urbanistici** (functiuni, suprafata totala de teren, suprafata de teren ocupata de functiunile industriale, suprafata de teren ocupata de functiunile complementare, volumul transporturilor, densitatea construirii) **in zona functionala respectiva, in conformitate cu prevederile PUG si cu motivele care pot genera schimbarile** (necesitati de modificare a tehnologiei, necesitati de protectie a mediului, necesitatea eliminarii disfunctionalitatilor urbanistice, divizari rezultate din schimbarea formei de proprietate sau alte motivatii tehnice, cerinte ale actelor normative, aparitia si amplasarea functiunilor complementare admise) ;

- **implicatiile urbanistice ale masurilor de protectie a mediului, reglementarile de interventie pentru modificarea parametrilor urbanistici, modul de amplasare si forma generala a constructiilor, conditiile specifice de organizare a circulatiei, a retelelor edilitare si tehnologice.**

Terenurile cu interdictie temporara de construire sunt cele evidentiata in plansa nr. 3 "**Reglementari Urbanistice - Zonificare**".

Pe langa acestea mai pot fi identificate si alte situatii deosebite in care, prin Certificatul de urbanism, se vor impune conditiile de autorizare si, eventual, necesitatea elaborarii altei documentatii de urbanism.

12.3.7. Interdictii permanente de construire :

12.3.7.1. In zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform **art. 5.1.** din **RLU**.

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

12.3.7.3. Industrie alimentara in zonele cu grad ridicat de poluare a aerului, apei sau solului.

12.3.7.4. Este interzisa autorizarea obiectivelor cu grad ridicat de poluare, sau care prezinta riscuri tehnologice grave.

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

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

12.3.8. Orientarea fata de punctele cardinale : conform **art. 17** si **anexa nr. 3** din **RGU** si **art. 6.1.** din **RLU**.

12.3.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conform **art. 18** din **RGU** si **art. 6.2** din **RLU**, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

12.3.9.1. Toate lucrarile din zona drumurilor publice sau deschise circulatiei publice se autorizeaza numai cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice de constructie si exploatare.

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

Prin amplasare si functionare ele nu trebuie sa afecteze buna desfasurare a circulatiei rutiere si pietonale pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta

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

12.3.9.3. Este interzisa amplasarea in spatiile publice a urmatoarelor constructii si amenajari :

- Parcaje pentru orice tip de autovehicul a carui stationare este determinata de folosinta industriale;
- Amenajari necesare accesului autovehiculelor normale sau speciale in incintele industriale;
- Amenajari necesare accesului pietonilor in incintele industriale ;
- Retele de utilitati tehnologice (subterane si aeriene) care apartin societatilor industriale, indiferent de proprietate.

12.3.10. Amplasarea fata de caile ferate din administrarea CNCF "CFR" SA : conform **art. 20** din **RGU** si **art. 6.3.** din **RLU**, cu respectarea zonei de protectie a infrastructurii feroviare, delimitate conform legii.

12.3.14. Amplasarea fata de aliniament : conform **art. 23** din **RGU** si **art. 6.4.** din **RLU**.

Amplasarea constructiilor destinate activitatilor industriale fata de aliniamentul parcelei industriale se face pe baza PUZ cu regulament aferent si/sau PUD, tinand cont de urmatoarelor conditii specifice :

- Necesitatile functionale ale drumurilor publice si ale strazilor ;
- Asigurarea gabaritului minimal al caii de circulatie, inclusiv al rezervei de dezvoltare ;
- Realizarea unei compozitii volumetrice armonioase a cladirilor spre domeniul public, inclusiv prin alinierea constructiilor noi cu cladirile de pe parcelele vecine ;
- Asigurarea distantei minime de protectie a celorlalte activitati fata de factorii potentiali de risc si/sau de poluare
- Rezolvarea cerintelor functionale, inclusiv a celor auxiliare activitatii industriale, cum ar fi parcaje, garaje, accese etc., pe suprafata parcelei fara a greva domeniul public.

12.3.15. Amplasarea in interiorul parcelei : conform **art. 24** din **RGU** si **art. 6.5.** din **RLU**.

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

- Respectarea distantelor minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice, conform actelor normative specifice

- Includerea in interiorul parcelei a tuturor spatiilor de protectie impotriva riscurilor tehnologice, fara a determina servituti de risc tehnologic pe parcelele vecine. Prin exceptie, daca apar astfel de servituti, acestea se vor consemna in cartile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune si vor fi luate in considerare la orice autorizare ulterioara ;
- Asigurarea suprafetelor minime pentru amenajarea functiunilor industriale auxiliare ;
- Asigurarea coerentei fluxurilor tehnologice astfel incat sa se realizeze delimitarea si separarea acceselor si a circulatiei in interiorul parcelei industriale pentru circulatia pietonala si pentru circulatia carosabila (autoturisme, autospeciale).

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

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

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

12.3.16.4. Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele vecine.

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

12.3.16.6. In cazul unei parcele cu mai multe aliniamente PUZ cu regulament aferent va stabili artera/arterele de circulatie din care se va face accesul.

12.3.16.7. Accesese trebuie indepartate, cat mai mult posibil, de intersectii.

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

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

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

12.3.17.1. Fiecare parcela industriala trebuie sa aiba asigurate conditii pentru accesul persoanelor din spatiul public pietonal.

12.3.17.2. Accesese pietonale pe parcela cu destinatia I, diferite si dimensionate in functie de fluxul maxim la ora de varf si de natura activitatii persoanelor care acced in incinta, se pot compune din spatii de preluare a fluxurilor maxime de intrari-iesiri la ora de varf, spatii de stationare-inregistrare, spatii de paza si control.

12.3.17.3. Accesul persoanelor pe parcela cu destinatia I se va face direct din spatiul public pietonal, alaturat sau separat de accesul carosabil (alaturarea spatiala impune masuri de separare tehnica) in functie de marimea fluxurilor celor doua tipuri de circulatie.

12.3.17.4. Accesul persoanelor pe parcela cu destinatia I, se va realiza in totalitate pe suprafata parcelei in cauza, in afara spatiului public.

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

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

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

Racordarea obiectivelor din zona I la retelele tehnico-edilitare publice existente se va face in urma obtinerii avizelor care garanteaza posibilitatea tehnica si de utilizare.

Daca localitatea nu dispune de retele edilitare publice, sau retelele edilitare publice existente nu au capacitati si grad de acoperire a teritoriului localitatii, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectiva prevad dezvoltarea acestora, **se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare**, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului, precum si prevederile Codului Civil .

In momentul realizarii retelei centralizate publice beneficiarul se va obliga sa racordeze constructia la noua retea, potrivit regulilor impuse de Consiliul local.

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

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

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

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

12.3.20. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare : conform **art. 29** din **RGU** si **art. 8.4.** din **RLU**.

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

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

Toate aceste lucrari, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

12.3.21. Parcelarea : conform **art. 30** din **RGU** si **art. 9.1.** din **RLU**.

12.3.21.1. Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii constructiilor cu alte destinatii decat locuinta se recomanda intocmirea altor documentatii de urbanism (PUZ cu regulament aferent si/sau PUD), avand in vedere complexitatea functionala a acestora.

12.3.21.2. Crearea de parcele industriale noi se face prin ocuparea teritoriului cu destinatia I din PUG, sau prin impartirea incintelor existente ca urmare a schimbarii partiale sau totale a regimului de proprietate al detinatorului.

12.3.21.3. Parcelele industriale create trebuie sa respecte in totalitate reglementarile zonei functionale I.

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

12.3.22. Inaltimea constructiilor : conform **art. 31** din **RGU** si **art. 9.2.** din **RLU**.

Inaltimea maxima a constructiilor industriale se stabileste prin PUZ cu regulament aferent sau PUD (in care se va consemna inaltimea la cornisa), pe baza analizei situatiilor distincte, in corelare cu parametri care definesc conditiile concrete de construibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent, respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistica, asigurarea functionalitatii constructiilor in concordanta cu destinatia lor, analiza impactului asupra capacitatii retelelor edilitare din zona,

respectarea cerintelor tehnice de securitate, stabilitate si siguranta in exploatare pentru constructia respectiva si pentru constructiile invecinate).

12.3.23. Aspectul exterior al constructiilor : conform art. 32 din RGU si art. 9.3. din RLU.

Aspectul exterior al constructiilor, cu toate elementele sale definitorii se stabileste prin PUZ cu regulament aferent sau PUD.

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

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

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

Pentru obiectivele propuse, procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste prin studiu de fezabilitate.

Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii (orientativi) pentru zonele cu constructii noi :
Pe parcelele cu destinatia I : POTmax = 40 % , CUTmax = 0,8 , Nmax = 2

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

12.3.25. Parcaje : conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU si art. 10.1. din RLU.

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

Pentru fiecare parcela cu destinatia I este obligatorie asigurarea, pe suprafata acesteia, a conditiilor pentru parcare/gararea si/sau stationarea tuturor autovehiculelor de orice tip aflate in proprietatea sau utilizarea unitatii industriale, a celor care participa la procesul tehnologic (aprovizionare si desfacere), a celor ale angajatilor si / sau delegatilor.

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

12.3.26. Spatii verzi : conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU si art. 10.2. din RLU.

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

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

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

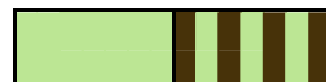
12.3.27. Imprejmuiri : conform art. 35 din RGU si art. 10.3. din RLU.

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

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

Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

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



12.4. A - ZONA PENTRU UNITATI AGRICOLE SI SILVICE
M2- ZONA FUNCTIUNI MIXTE 2 (activitati agricole si / sau industriale , comert, servicii)

CAP. 1 GENERALITATI

12.4.1. Zone si subzone functionale :

A Zona pentru unitati agricole si silvice

M2 Zona functiuni mixte 2 (activitati agricole si industriale de depozitare si transport, comert, servicii)

12.4.2. Functiune dominanta : A - activitati complexe in domeniul agriculturii si silviculturii.

12.4.3. Functiuni complementare si compatibile admise :

Pe aceeasi parcela - **I, IS, V, GC, TE, CRP** - (administratie, comert, alimentatie publica, prestari servicii, circulatie si transporturi, aprovizionare cu materii prime, alimentare cu energie electrica, apa, canalizare-evacuare ape uzate, alimentare cu energie termica si gaze naturale, colectare si neutralizare deseuri menajere si industriale, functiunea ecologica-spatii verzi aferente si de protectie).

Pe parcele distincte - **M2** (activitati agricole si/sau industriale, de depozitare si transport, comert, servicii).

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

12.4.4. Utilizari permise :

Toate activitatile componente ale functiunii dominante pentru terenurile si constructiile din zona functionala **A** sunt cele de tip **A**, pentru care s-a eliberat Autorizatia de Mediu (AM), obiective noi, lucrari de modernizare, intretinere, salubritate, precum si alte functiuni complementare .

12.4.5. Utilizari permise cu conditii :

12.4.5.1. In zonele expuse la riscuri naturale previzibile (precizate la **art.10** din **RGU**) - conform **art. 5.1.** din **RLU**, cu respectarea prevederilor **Legii nr.10 / 1995**, a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor.

12.4.5.2. Se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate in **art. 10, alin. 2** din **RGU**, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice, aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate, dupa caz.

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

Obiective susceptibile de a exercita actiuni nocive asupra mediului sau asupra functiunilor invecinate sunt permise numai cu Studiu de impact si Autorizatie de mediu.

Obiectivele ce pot sa creeze aspecte de incompatibilitate cu functiunile invecinate, sau implicatii deosebite in terenul de amplasare si in zonele riverane, sunt permise cu conditia existentei altei documentatii de urbanism aprobate (PUZ, PUD).

12.4.6. Interdictii temporare de construire :

12.4.6.1. In zonele functionale **A**, in care se desfasoara activitati ce prezinta riscuri sanitare si produc disconfort (ferme zootehnice) s-a instituit zona de protectie sanitara conform **Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei si interdictia temporara de construire pana la elaborarea Studiului de impact asupra mediului si obtinerea Acordului de mediu si / sau Autorizatiei de mediu conform prevederilor legale.**

12.4.6.2. Pe terenurile cu destinatia functionala **A**, si **M2**, unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (**PUZ** si regulament, **PUD**), care sa stabileasca :

- **modul de schimbare a parametrilor urbanistici** (functiuni, suprafata totala de teren, suprafata de teren

ocupata de functiunile industriale, suprafata de teren ocupata de functiunile complementare, volumul transporturilor, densitatea construirii) **in zona functionala respectiva, in conformitate cu prevederile PUG si cu motivele care pot genera schimbarile** (necesitati de modificare a tehnologiei, necesitati de protectie a mediului, necesitatea eliminarii disfunctionalitatilor urbanistice, divizari rezultate din schimbarea formei de proprietate sau alte motivatii tehnice, cerinte ale actelor normative, aparitia si amplasarea functiunilor complementare admise) ;

- **implicatiile urbanistice ale masurilor de protectie a mediului, reglementarile de interventie pentru modificarea parametrilor urbanistici, modul de amplasare si forma generala a constructiilor, conditiile specifice de organizare a circulatiei, a retelelor edilitare si tehnologice.**

Terenurile cu interdictie temporara de construire sunt cele evidentiata in plansa nr. 3 "Reglementari Urbanistice - Zonificare".

Pe langa acestea mai pot fi identificate si alte situatii deosebite in care, prin Certificatul de urbanism, se vor impune conditiile de autorizare si, eventual, necesitatea elaborarii altei documentatii de urbanism.

12.4.7. Interdictii permanente de construire :

12.4.7.1. In zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform **art. 5.1. din RLU.**

12.4.7.2. Se interzice amplasarea unor obiective cu activitati poluante in alte zone functionale pentru care reglementarile specifice prevad distante minime de protectie sanitara (teritorii protejate), sau amplasarea acestora la distante mai mici (fata de zonele protejate) decat cele prevazute in **Ordinului M. S. nr. 119 din 04.02.2014.**

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

12.4.7.4. Este interzisa autorizarea obiectivelor cu grad ridicat de poluare, sau care prezinta riscuri tehnologice grave.

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

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

12.4.8. Orientarea fata de punctele cardinale : idem 12.3.8.

12.4.9. Amplasarea fata de drumurile publice : idem 12.3.9.

12.4.10. Amplasarea fata de caile ferate din administrarea CNCF "CFR" SA : idem 12.3.10.

12.4.14. Amplasarea fata de aliniament : idem 12.3.14.

12.4.15. Amplasarea in interiorul parcelei : idem 12.3.15.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

12.4.16. Accese carosabile : idem 12.3.16.

12.4.17. Accese pietonale : idem 12.3.17.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

12.4.18. Racordarea la retele tehnico-edilitare existente : idem 12.3.18.

12.4.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare : idem 12.3.19.

12.4.20. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare : idem 12.3.20.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

12.4.21. Parcelarea : idem 12.3.21.

12.4.22. Inaltimea constructiilor : idem 12.3.22.

12.4.23. Aspectul exterior al constructiilor : idem 12.3.23.

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

In zona functionala **A si M2**, procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea conditiilor de amplasare si conformare a constructiilor, precum si de obligativitatea de a construi exclusiv pentru nevoile functionale ale parcelei.

Pentru obiectivele propuse, procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste prin studiu de fezabilitate.

Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii (orientativi) pentru zonele cu constructii noi :
Pe parcelele cu destinatia A si M2 : POTmax = 40 % , CUTmax = 0,8 , Nmax = 2

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

12.4.25. Parcaje :	idem 12.3.25.
12.4.26. Spatii verzi :	idem 12.3.26.
12.4.27. Imprejmuiri :	idem 12.3.27.



12.5. GC - ZONA PENTRU OBIECTIVE DE GOSPODARIE COMUNALA , CIMITIRE

CAP. 1 GENERALITATI

12.5.1. Zone si subzone functionale :

GC Zona pentru obiective de gospodarie comunala cuprinde un ansamblu de amenajari menite sa contribuie la imbunatatirea conditiilor de igiena si confort urban : cimitire parohiale, puncte de pre colectare si depozitare pe timp limitat la locul de productie a deseurilor menajere, stradale, serviciu de salubritate specializat, piata agro-alimentara sau targ ocazional.

12.5.2. Functiune dominanta : **GC** - activitati de gospodarie comunala

12.5.3. Functiuni complementare admise :

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

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

12.5.4. Utilizari permise :

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

12.5.5. Utilizari permise cu conditii :

12.5.5.1. Realizarea de obiective noi, precum si modificarea volumului sau naturii activitatilor actuale din zona functionala **GC** este permisa si se realizeaza cu conditia obtinerii avizelor legale, in conditiile respectarii distantelor de protectie fata de zonele locuite conform **Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei si prevederilor OUG Nr. 195 / 22.12.2005 privind protectia mediului, aprobata prin Legea nr. 265 / 2006, cu modificarile si completarile ulterioare (OUG nr. 114 / 2007).**

12.5.5.2. In zonele expuse la riscuri naturale previzibile (precizate la **art.10** din **RGU**) - conform **art. 5.1.** din **RLU**, cu respectarea prevederilor **Legii nr.10 / 1995**, a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare.

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

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

12.5.6. Interdictii temporare de construire :

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

12.5.7. Interdictii permanente de construire :

12.5.7.1. In zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform **art. 5.1.** din **RLU**.

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

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

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

12.5.8. Orientarea fata de punctele cardinale : conf. art. 17 si anexa nr. 3 din RGU si art. 6.1. din RLU.

12.5.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conform art. 18 din RGU si art. 6.2 din RLU, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

12.5.10. Amplasarea fata de caile ferate din administrarea CNCF "CFR" SA : conform art. 20 din RGU si art. 6.3. din RLU, cu respectarea zonei de protectie a infrastructurii feroviare, delimitate conform legii.

12.5.14. Amplasarea fata de aliniament : conform art. 23 din RGU. si art. 6.4. din RLU.

12.5.15. Amplasarea in interiorul parcelei : conform art. 24 din RGU si art. 6.5. din RLU.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

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

12.5.20. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare : conf. art. 29 din RGU si art. 8.4. din RLU.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

12.5.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU.

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

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

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

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

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

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

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

Pentru fiecare parcela cu destinatia **GC** este obligatorie asigurarea, pe suprafata acesteia, a conditiilor pentru parcare/gararea si/sau stationarea autovehiculelor.

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

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

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

Pe fiecare parcela din zona **GC** este obligatorie amenajarea unor suprafete plantate de minimum 20 % din suprafata parcelei, in care este inclusa si plantatia de protectie impotriva nocivitatilor (pe limitele interioare ale parcelei).

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

12.5.27. Imprejmuiri : conform art. 35 din RGU.



12.6. TE - ZONA CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE

CAP. 1 GENERALITATI

12.6.1. Zone si subzone functionale :

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

In aceeasi categorie de echipamente au fost cuprinse si parcurile energetice propuse (parcuri fotovoltaice), destinate producerii de energie electrica din surse regenerabile - energie solara.

12.6.2. Functiune dominanta : TE - Asigurarea cu utilitati si servicii edilitare (constructii tehnologice speciale pentru productie si conversie specifica, amplasate in general pe parcele situate in afara spatiului public si constructii liniare pentru transport si distributie, amplasate in general in spatiul public), **privind alimentarea cu energie electrica+telecomunicatii, alimentarea cu apa, canalizare, alimentarea cu gaze**, a localitatilor comunei.

12.6.3. Functiuni complementare admise :

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

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

12.6.4. Utilizari permise :

Utilizarile permise pentru terenurile si constructiile din zona functionala **TE** sunt cele specifice zonei functionale respective, precum si utilizarile specifice functiunilor complementare admise.

12.6.5. Utilizari permise cu conditii :

12.6.5.1. Modificarea volumului sau naturii activitatilor actuale din zona functionala **TE** este permisa si se realizeaza cu conditia obtinerii avizelor legale.

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

12.6.5.3. In zonele expuse la riscuri naturale previzibile (precizate la **art.10** din **RGU**) - conform **art. 5.1.** din **RLU**, cu respectarea prevederilor **Legii nr.10 / 1995**, a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor.

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

12.6.6. Interdictii temporare de construire :

Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii specifice.

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

12.6.7. Interdictii permanente de construire :

12.6.7.1. In zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform **art. 5.1.** din **RLU**.

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

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

12.6.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conform **art. 18** din **RGU** si **art. 6.2** din **RLU**, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

In zona drumurilor publice sau deschise circulatiei publice (zona care cuprinde ampriza drumului, zonele de siguranta si protectie), se pot autoriza lucrari de constructii si instalatii, de deservire, intretinere si exploatare, aferente drumurilor publice, conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze sau alte produse petroliere, retele electrice si de telecomunicatii cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea conditiilor cuprinse in **Cap.3** si **4** din "**Norme tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale**" aprobate prin **Ordinul nr. 47/1998 al Ministrului transporturilor**.

12.6.10. Amplasarea fata de caile ferate din administrarea CNCF "CFR" SA : conform **art. 20** din **RGU** si **art. 6.3.** din **RLU**, cu respectarea zonei de protectie a infrastructurii feroviare, delimitate conform legii.

12.6.14. Amplasarea fata de aliniament : conform **art. 23** din **RGU** si **art. 6.4.** din **RLU**.

12.6.15. Amplasarea in interiorul parcelei : conform **art. 24** din **RGU** si **art. 6.5.** din **RLU**.

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

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Accesul autovehiculelor pe parcelele cu destinatia **TE**, constituit din platforme de stationare si manevra, va fi realizat in totalitate in afara spatiului public, pe suprafata parcelei in cauza, astfel incat sa evite cel mai mic risc posibil pentru circulatie.

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

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

Echiparea edilitara a teritoriului localitatilor in sistem centralizat reprezinta asigurarea utilitatilor si serviciilor edilitare de catre agenti economici si institutii specializate (alimentare cu apa, canalizare, gaze, energie electrica, telecomunicatii).

Echiparea edilitara a teritoriului localitatilor in sistem individual reprezinta asigurarea utilitatilor si serviciilor edilitare prin constructii si instalatii realizate si exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

Retelele publice de apa, gaze, canalizare, energie electrica, telecomunicatii, reprezinta ansambluri de lucrari ingineresti care apartin domeniului public si sunt exploatate de institutii publice specializate.

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

Daca retelele edilitare publice existente au capacitati si grad de acoperire a teritoriului localitatii, suficient pentru racordarea de noi consumatori, autorizarea constructiilor este permisa, cu respectarea celorlalte prevederi ale **RLU**.

Daca retelele edilitare publice existente nu au capacitati si grad de acoperire a teritoriului localitatii, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectiva prevad dezvoltarea acestora, se

admite realizarea unor sisteme individuale de echipare, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (distanta minima de 30 m intre fantani si fose septice, etc.), precum si prevederile Codului Civil (art. 610). In aceasta situatie, beneficiarul se va obliga ca in momentul realizarii retelei centralizate publice in zona sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de Consiliul local.

Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente se va face in felul urmator :

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

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

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

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

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

Toate aceste lucrari, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

12.6.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU si art. 9.1. din RLU.

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

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

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

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

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

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

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

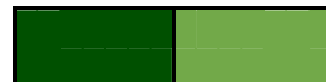
12.6.25. Parcaje : conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU.

12.6.26. Spatii verzi : conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU, precum si art. 10.2. din RLU.

Pe fiecare parcela din zona **TE** este obligatorie amenajarea unor suprafete plantate de minimum 20 % din suprafata parcelei, in care este inclusa si plantatia de protectie impotriva nocivitatilor (pe limitele interioare ale parcelei).

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

12.6.27. Imprejmuiri : conform art. 35 din RGU si art. 10.3. din RLU.



12.7. V - ZONA SPATII VERZI AGREMENT, SPORT , PLANTATII DE PROTECTIE

CAP. 1 GENERALITATI

12.7.1. Zone si subzone functionale :

V Zona de agrement, sport, spatii verzi ambientale, plantatii de protectie.

Aceasta zona este reprezentata de spatiile verzi publice de folosinta generala, cu acces nelimitat (zone de agrement, parcuri si scuaruri, locuri de joaca si odihna, spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie rutiera-plantatii de aliniament, fasiile plantate din lungul strazilor), cu acces limitat (spatii verzi din incinta scolilor, cele aferente obiectivelor publice, terenurile de sport, gradinile locuintelor individuale), spatii verzi cu profil specializat (cele din cimitire), alte formatiuni de spatii verzi cu functii utilitare (plantatii de protectie a surselor de apa si de protectie impotriva nocivitatilor), apoi cele din zonele turistice, masivele de vegetatie spontana (paduri, vegetatia forestiera din vecinatatea cursurilor de apa).

subzone :- terenuri de sport, baza sportiva

- zone de agrement, turism, locuri de joaca si odihna
- spatii verzi ambientale, spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie
- spatii verzi din gospodarii (spatii verzi difuze - gradini de fatada)
- plantatii cu rol de protectie sanitara, ecologica, sau vizuala

12.7.2. Functiune dominanta : **V - spatii verzi de agrement si sport, ambientale si de protectie**

12.7.3. Functiuni complementare admise :

Pe aceeasi parcela - activitati de constructii si prestari servicii in legatura nemijlocita cu activitatea dominanta, circulatie, echipamente tehnico-edilitare, colectare deseuri - salubritate, constructii si amenajari necesare activitatii de intretinere si functionare.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

12.7.4. Utilizari permise :

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

Spatiile plantate prevazute in **PUG** sunt minimale si obligatorii.

12.7.5. Utilizari permise cu conditii :

Stabilirea riguroasa a configuratiei urbanistice si arhitecturale, structurarea cantitativa si calitativa a functiunilor de baza si a celor complementare se face prin PUZ cu regulament sau PUD, pentru fiecare amplasament in parte.

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

Amplasarea in spatiile verzi a unor obiective pentru activitati socio-culturale este posibila cu conditia obtinerii avizelor, acordurilor si autorizatiilor prevazute de legislatia in vigoare. Locul de amplasare a obiectivelor, suprafata terenurilor si conditiile de desfasurare a activitatii ulterioare se determina in baza unor proiecte de specialitate, de amenajare a teritoriului si urbanism, avizate si aprobate conform legii, **cu obligativitatea ca suprafetele cumulate ale acestor constructii sa nu ocupe mai mult de 10% din suprafata spatiului verde respectiv.**

12.7.6. Interdictii temporare de construiere :

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

- conditiile urbanistice specifice amplasamentului respectiv derivate din nevoia functionala, precum si conditiile impuse de caracteristicile sitului ;

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

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

12.7.7. Interdictii permanente de construire :

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

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

12.7.8. Orientarea fata de punctele cardinale : conf. art. 17 si anexa nr. 3 din RGU si art. 6.1. din RLU.

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

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

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

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

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

12.7.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conform art. 18 din RGU si art. 6.2 din RLU, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii. (Ordonanta Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, modificata si completata prin OUG nr. 7 / 30.01.2010).

12.7.9.1. Toate lucrarile din zona drumurilor publice sau deschise circulatiei publice se autorizeaza numai cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice de constructie si exploatare.

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

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

12.7.9.3. Plantatiile din cuprinsul arterelor de circulatie se vor subordona cerintelor specifice functiunii respective, cu respectarea normelor tehnice in vigoare si a cerintelor privind buna desfasurare a circulatiei, in conditii optime de siguranta (Cap. 5 din "Normele tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale", aprobate prin Ordinul ministrului transporturilor nr. 47/1998).

12.7.10. Amplasarea fata de caile ferate din administrarea CNCF "CFR" SA : conform art. 20 din RGU si art. 6.3. din RLU, cu respectarea zonei de protectie a ifrastructurii feroviare, delimitate conform legii.

12.7.14. Amplasarea fata de aliniament : conform art. 23 din RGU si art. 6.4. din RLU.

12.7.15. Amplasarea in interiorul parcelei : conform art. 24 din RGU si art. 6.5. din RLU.

Amplasarea pe teritoriul parcelelor cu destinatia **V** a diferitelor tipuri de plantatii se face tinand seama de :

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

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

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

12.7.16.1. Accesese carosabile in interiorul oricarui amplasament al zonei functionale **V** se dimensioneaza astfel incat sa se asigure in exclusivitate: deservirea activitatilor de pe parcela, activitatile de executie-intretinere, activitatile de interventie.

Din punct de vedere administrativ accesul oricaror autovehicule pe parcelele din zona functionala **V** este interzis, cu exceptia mijloacelor de transport ce deservesc activitatea respectiva.

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

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

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

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

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

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

12.7.20. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare : conform art. 29 din RGU si art. 8.3. din RLU.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

12.7.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU si art. 9.1. din RLU.

Pentru realizarea unor parcelari, in zona cu destinatia **V**, se recomanda intocmirea alte documentatii de urbanism (PUZ cu Regulament aferent).

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

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

Aspectul exterior al constructiilor si amenajarilor din zona functionala **V** se stabileste prin PUZ cu regulament aferent sau PUD si va urmari materializarea urmatoarelor concepte urbanistice :

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

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

Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii stabiliti pentru zonele cu constructii noi :
Pe parcelele cu destinatia V : POTmax = 50 %, CUTmax = 1,0, Nmax = 2

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

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

12.7.26. Spatii verzi : conform **art. 34** si **anexa nr. 6** din **RGU**, precum si **art. 10.2.** din **RLU**.

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

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

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

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

Calitatea spatiilor plantate, obiectiv principal al activitatii de gestionare a acestora, se asigura prin :

- realizarea unor zone de productie dendro-floricola amenajate si dimensionate corespunzator ;
- organizarea corecta a activitatii de intretinere si realizarea lucrarilor specifice in termene de oportunitate ;
- asigurarea cu specialisti (cu deosebire la nivel de executie) si realizarea conditiilor optime de lucru din punct de vedere al dotarii si echiparii.

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

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

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

12.7.27. Imprejmuiri : conform **art. 35** din **RGU** si **art. 10.3.** din **RLU**.



12.8. CRP - ZONA PENTRU CIRCULATIE RUTIERA SI PIETONALA CU AMENAJARILE AFERENTE

CAP. 1 GENERALITATI

12.8.1. Zone si subzone functionale :

CRP Zona pentru circulatie rutiera si pietonala cu amenajarile aferente

12.8.2. Functiune dominanta : **CRP** - Zona pentru circulatie rutiera si pietonala cu amenajarile aferente cuprinde toate constructiile si amenajarile destinate asigurarii circulatiei autovehiculelor si pietonilor pe teritoriul localitatilor si in afara acestora (reseaua de drumuri si strazi), pentru transportul de marfuri si calatori, spatii de parcare si stationare autovehicule, statii pentru mijloacele de transport in comun, spatii pentru circulatia pietonala curenta (trotuare curente), accese auto si pietonale la toate obiectivele, la toate parcelele, piete civice, activitati comerciale admise in spatiul public.

12.8.3. Functiuni complementare admise :

Alimentarea cu energie electrica (reseaua de transport si iluminat stradal), aprovizionare cu carburanti, activitati privind salubritatea urbana, functiunea ecologica (spatii verzi aferente si de protectie), canalizare pluviala.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

12.8.4. Utilizari permise :

Toate lucrarile aferente drumurilor publice, sau drumurilor de utilitate privata (care servesc activitati economice, forestiere, miniere, agricole, energetice, industriale, care deservesc obiective turistice, drumurile de acces in incinte precum si cele pentru organizari de santier, drumuri deschise sau inchise circulatiei publice, drumuri de interes national sau judetean si drumuri de interes local, drumuri vicinale, strazi principale, strazi secundare) ;

Lucrari privind poduri si podete, viaducte, pasaje (la nivel sau denivelate), tuneluri, constructii de aparare si consolidare, trotuare, piste pentru ciclisti, locuri de parcare, oprire si stationare, bretele de acces, plantatii din zona drumului, indicatoare de semnalizare rutiera si alte dotari pentru siguranta circulatiei, cladiri de serviciu si alte constructii, amenajari sau instalatii destinate apararii, exploatarei si intretinerii drumurilor, inclusiv functiunile complementare admise.

12.8.5. Utilizari permise cu conditii :

La proiectarea, executia si interventiile asupra drumurilor se va tine seama de categoriile functionale ale acestora, de traficul rutier, de siguranta circulatiei, de normele tehnice, de factorii economici, sociali si de aparare, de utilizarea rationala a terenurilor, conservarea si protectia mediului inconjurator, de prevederile planurilor de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate potrivit legii (cu avizele prevazute in normele metodologice), de normele tehnice in vigoare pentru adaptarea acestora la cerintele persoanelor handicapate si de varsta a treia, precum si de normele tehnice cuprinse in : **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44 din 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediului inconjurator ; **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45 din 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor ; **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46 din 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice ; **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47 din 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale ; **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50 din 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale.

12.8.6. Interdictii temporare de construire :

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

12.8.7. Interdictii permanente de construire :

Orice lucrare in zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform **art. 5.1.** din **RLU**.

Orice lucrare in zonele expuse la riscuri tehnologice, conform **art. 5.2.** din **RLU**.

Orice lucrare in zonele pe care este instituita servitutea de utilitate publica, conform **art. 5.3.** din **RLU**.

Amplasarea de parcaje, constructii si panouri publicitare in curbe si in intersectii pe suprafetele de teren destinate asigurarii vizibilitatii.

Este interzisa orice constructie sau amenajare care sa impiedice desfasurarea activitatilor specifice zonei.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

12.8.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conform **art. 18** din **RGU** si **art. 6.2** din **RLU**.

Toate lucrarile din zona drumurilor publice sau deschise circulatiei publice se autorizeaza numai cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice de constructie si exploatare.

12.8.10. Amplasarea fata de caile ferate din administrarea CNCF "CFR" SA : conform **art. 20** din **RGU** si **art. 6.3.** din **RLU**, cu respectarea zonei de protectie a infrastructurii feroviare, delimitate conform legii.

12.8.14. Amplasarea fata de aliniament : conform **art. 23** din **RGU** si **art. 6.4.** din **RLU**.

12.8.15. Amplasarea in interiorul parcelei : conform **art. 24** din **RGU** si **art. 6.5.** din **RLU**.

Amplasarea in interiorul parcelei a constructiilor si amenajarilor necesare activitatii proprii se face cu respectarea actelor normative in vigoare,

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

12.8.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare : conform **art. 28** din **RGU** si **"Norme tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale"**, aprobate prin **Ordinul ministrului transporturilor nr. 47/1998**.

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

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

- instalatiile necesare functionarii drumului : canalizarea pluviala si drenajele, iluminatul public, semnalizarile luminoase rutiere, reseaua de stropit spatii verzi, reseaua energetica pentru transportul in comun, stalpii pentru telecomunicatii;

- instalatiile edilitare necesare ansamblurilor de constructii de locuinte si dotari social-culturale, posturi de transformare, camine si aerisiri, hidranti, guri de scurgere.

Amplasarea in localitati a retelei edilitare subterane trebuie coordonata cu celelalte lucrari subterane si de suprafata, existente sau de perspectiva.

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

In proiectele de sistematizare a localitatilor trebuie sa se indice incadrarea retelelor edilitare subterane in profilul transversal al strazii.

Amplasarea retelelor edilitare subterane se face, de regula, in afara partii carosabile a strazilor. Daca acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, retelele se pot amplasa si in partea carosabila.

Solutia de amplasare a retelelor in planul de situatie coordonator trebuie justificata din punct de vedere tehnic si economic.

Detinatorii constructiilor sau instalatiilor acceptate in zona drumului sunt obligati sa execute, pe cheltuiala lor, demolarea, mutarea sau modificarea acestora, daca aceste operatiuni sunt impuse de modernizarea, modificarea, intretinerea sau exploatarea drumurilor publice.

Amplasarea instalatiilor in zona drumurilor trebuie sa respecte prevederile stabilite de regimul juridic al drumurilor.

12.8.20. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare : conform art. 29 din RGU si art. 8.3. din RLU.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

12.8.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU si art. 9.1. din RLU.

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

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

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

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

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

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

In zona functionala **CRP** este obligatorie amenajarea unor suprafete plantate cu rol utilitar si estetic, plantatii de aliniament, sau/si de protectie a zonelor invecinate.

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

Amplasarea pomilor in zona drumului se va face cu acordul administratorului drumului public.

Plantatiile in randuri de arbori si garduri vii se executa pe ambele parti ale drumului, de regula in zona de siguranta, simetric si paralel cu axul drumului, alegerea speciilor si asocierea lor in plantatii trebuind sa corespunda conditiilor de clima si sol, fara sa deranjeze iluminatul strazii, vizibilitatea in curba si la traversarile de pietoni.

12.8.27. Imprejmuiri : conform art. 35 din RGU si art. 10.3. din RLU.

VI. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA - UTR

Teritoriul intravilan al Comunei VALEA MARE a fost impartit in 7 unitati teritoriale de referinta principale (UTR), aferente fiecareia dintre localitati, iar acestea la randul lor au fost impartite in alte subunitati de referinta, structurate dupa specificul activitatii dominante astfel :

UTR 1 - Satul VALEA MARE - resedinta de comuna :

UTR 2 - Satul VALEA CASELOR

UTR 3 - Satul FETENI

UTR 4 - Satul LIVEZILE

UTR 5 - Satul GARLENI

UTR 6 - Satul SARU

UTR 7 - Satul STRATONESTI

UTR-urile sunt niste reprezentari conventionale (suport al prescriptiilor din RLU), reprezentând instrumente optionale pentru stabilirea reglementărilor specifice unor zone cu caracteristici distincte, in stransa legatura cu structura urbana.

UTR-ul cuprinde o zona a teritoriului intravilan al localitatii, cu o functiune predominanta, omogenitate functionala, caracteristici morfologice unitare care sa conduca la reguli comune pentru cea mai mare parte din suprafata, sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu.

UTR-urile sunt delimitate prin elemente fizice existente in teren (limite de proprietate, strazi, ape etc.).

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

Impartirea pe UTR este prezentata in Plansa nr. 3 - "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE"

Satul VALEA MARE - resedinta de comuna

UTR nr. 1

SUBUNITATI DIFERENTIASTE PE FUNCTIUNI PREDOMINANTE (L ; IS ; I ; A ; V)

UTR 1A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare	(L) ;
UTR 1B - zona centrala si zona pentru institutii publice si servicii de interes general	(IS) ;
UTR 1C - zona unitatilor industriale si agricole, de productie, depozitare si transport	(I,A) ;
UTR 1E - zona verde pentru agrement si sport	(V)

13.1.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :

L , ZC , IS , M1 , I , A , M2 , GC , TE , V , CRP , TH .

13.1.2. FUNCTIUNE DOMINANTA :

L - locuinte si functiuni complementare , IS - institutii publice si servicii de interes general
TH - parcuri energetice , M2 - activitati agricole si/sau industriale

13.1.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE :

IS - institutii publice si servicii de interes general
I, A - activitati economice, de industrie mica, servicii cu caracter industrial (compatibile cu zona, nepoluante, cu volum redus de transporturi), activitati in domeniul agriculturii, zootehniei, servicii pentru agricultura.
V - sport, turism, agrement, spatii verzi ambientale, spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie, plantatii de protectie.
GC - activitati de gospodarie comunală-salubritate menite sa contribuie la imbunatatirea conditiilor de igiena si confort .
TE - asigurarea cu utilitati si servicii edilitare, surse regenerabile de energie.
CRP - lucrari de reparatii, modernizare cai de comunicatie rutiera si constructii aferente, amenajare intersectii, strazi noi, reparatii, modernizare poduri, podete si punti, podete noi.

13.1.4. UTILIZARI PERMISE :

- Pentru fiecare zona functionala in parte - toate utilizarile permise specificate la **Cap. 2** al zonei respective .

13.1.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII :

- In zona centrala obiective noi - cu conditia elaborarii si aprobarii PUZ cu regulament aferent si/sau PUD ;
- In zonele cu valoare ecologica si peisagistica de interes local - cu respectarea conditiilor si recomandarilor din **Studiul de peisaj**, prezentate in articolul 4.6 din RLU ;
- In zonele naturale protejate prin lege - arii naturale protejate - in conditiile obtinerii avizelor, si parcurgerii procedurilor legale in vigoare ;
- In zona de protectie a monumentelor istorice de importanta nationala sau locala - in conditiile obtinerii avizelor legale, conform reglementarilor din **Studiul istoric**, prezentate in **articolul 4.7** din RLU ;
- Lucrări de reparatii sau modernizări la casele si gospodăriile cu valoare arhitecturala (arhitectura traditionala), identificate si marcate in plansele 2 si 3, propuse pentru protejare ca monumente de importantă locală, se vor face cu acordul D.J.P.N. Dâmbovita, in baza unui relevu si a unui proiect de specialitate ;
- In vecinatatea obiectivelor cu potential de risc antropic prezentate la art. 5.2, precum si in apropierea limitei de protectie si de siguranta a acestora - in conditiile obtinerii avizelor legale de la administratorii sau proprietarii echipamentelor respective ;
- In zona de protectie a drumurilor publice - in conditiile obtinerii avizelor prevazute de legislatia in vigoare ;
- Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare, ce necesita studii si cercetari suplimentare - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu Regulament si / sau PUD) ;

13.1.6. INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE :

- In zonele cu valori de patrimoniu cultural construit listate sau identificate - pana la obtinerea avizelor legale, conform reglementarilor din **Studiul istoric**, prezentate in **articolul 4.7** din RLU.

In zonele ce cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes national sau local, atat in imediata vecinatate a monumentului (in interiorul parcelei delimitate topografic) precum si in zonele de protectie, autorizarea constructiilor se face cu respectarea stricta a avizelor serviciilor publice specializate;

- In zonele cu riscuri naturale previzibile - pana la disparitia factorilor de risc ce au generat interdictia;
- In zonele functionale in care se desfasoara activitati ce prezinta riscuri sanitare si produc disconfort pentru sanatatea populatiei (zonele de protectie sanitara, conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 119 din 04.02.2014 - pana la elaborarea Studiului de impact asupra mediului si obtinerea Acordului de mediu si/sau Autorizatiei de mediu, conform prevederilor legale in vigoare.
- Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD), sau alt gen de studiu care sa stabileasca regulile si conditiile de construire ;
- In zonele pentru functiuni mixte si in toate celelalte zone in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu dispune de suficiente elemente privind autorizarea directa a construirii - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD).

13.1.7. INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE :

- In zonele expuse la riscuri naturale previzibile;
- In zonele expuse la riscuri tehnologice grave;
- In zonele de protectie, de securitate si de siguranta ale sistemelor de transport energie electrica, produse petroliere si gaze naturale, ale echipamentelor de alimentare cu energie electrica si gaze naturale, in conformitate cu reglementarile tehnice in vigoare : Legea nr. 123 / 2012, Ordinul ANRE 4/2007, Ordinul ANRE 49/2007, Ordinul ANRM nr. 196 / 10.10.2006, Decizia ANRGN nr. 1220/2006, Ordinul ANRE nr. 110/2013, Ordinul ANRE nr. 118/2013 ;
- In zonele de protectie sanitara la anumite obiective care, prin natura activitatilor specifice, prezinta riscuri sanitare si produc disconfort pentru sanatatea populatiei, conform OMS nr. 119 / 04.02.2014;
- In zonele de protectie sanitara si hidrogeologica, conform HG nr. 930 / 11.08.2005;
- Este interzisa autorizarea obiectivelor poluante sau care prezinta riscuri tehnologice grave;
- Este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii -chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public.

13.1.8. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE :

- In conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice in vigoare, conform art. 6.1. din RLU.

13.1.9. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE :

- Potrivit prevederilor art. 6.2. din RLU, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

13.1.14. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT :

- Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile art. 23, din RGU si art. 6.4. din RLU este necesara elaborarea prealabila a unui PUZ cu regulament aferent, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

13.1.15. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI :

- Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor, a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau dictate de necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor, conform art. 24 din RGU si art. 6.5. din RLU.

13.1.16. ACCESE CAROSABILE

13.1.17. ACCESE PIETONALE :

- Accesele carosabile si pietonale pentru toate categoriile de constructii se vor realiza in conformitate cu prevederile art. 7.1. si 7.2. din RLU, respectiv art. 25 si 26 din RGU.

13.1.18. RACORDAREA LA RETELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,

13.1.19. REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE :

- Racordarea la retelele tehnico-edilitare publice existente, lucrarile de extindere sau marire a capacitati retelor existente precum si realizarea de echipamente noi (**Realizare sisteme de canalizare menajera cu statii de epurare si Sistem de alimentare cu gaze naturale**) se vor face conform prevederilor **art. 8.1. - 8.2.** din RLU.

13.1.21. PARCELAREA ,

13.1.23. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR ,

13.1.22. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR ,

13.1.24. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI :

- Conform reglementarilor stabilite in cadrul fiecarei zone functionale.

Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii stabiliti pentru zonele cu constructii noi :

Pe parcelele cu destinatia L	(UTR A) : POTmax = 25 % ;	CUTmax = 0,7 ;	Nmax = 2,8
Pe parcelele cu destinatia ZC, IS, M1	(UTR B) : POTmax = 40 % ;	CUTmax = 1,2 ;	Nmax = 3
Pe parcelele cu destinatia I, A, M2	(UTR C) : POTmax = 40 % ;	CUTmax = 0,8 ;	Nmax = 2
Pe parcelele cu destinatia V	(UTR E) : POTmax = 50 % ;	CUTmax = 1,0 ;	Nmax = 2

In cazuri speciale toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) sau DTAC, elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate.

13.1.25. PARCAJE :

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea, conform prevederilor **art. 10.1.** din RLU.

Administratia locala va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera si trotuare) pentru parcare.

13.1.26. SPATII VERZI :

- Autorizarea de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform **art. 10.2.** din RLU, **art. 34** si **Anexei 6** din **Regulamentul General de Urbanism**.

- Stabilirea riguroasa a configuratiei si dozarii calitative si cantitative se face prin PUZ cu regulament aferent sau PUD, pentru fiecare amplasament in parte, pe baza avizelor conforme ale organismelor interesate, privind zonele de protectie pentru monumente istorice, drumuri publice, cursuri si oglinzi de apa, surse de apa, lucrari hidrotehnice, sursele de risc tehnologic, surse de poluare.

- Se vor amenaja urmatoarele categorii de spatii plantate : spatiile verzi publice de folosinta generala, cu acces nelimitat (spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie), cu acces limitat (spatii verzi din incinta scolilor, cele aferente obiectivelor publice, terenurile de sport, gradinile locuintelor), spatii verzi cu profil specializat (cele din cimitire), alte formatiuni de spatii verzi cu functii utilitare (plantatii de protectie a surselor de apa, plantatii de protectie si consolidare a malurilor cursurilor de apa, plantatii de protectie impotriva nocivitatilor).

13.1.27. IMPREJMUIRI :

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

- In cazul autorizarii directe, se vor respecta prevederile **art. 10.3.** din RLU.

Satul VALEA CASELOR

UTR nr. 2

SUBUNITATI DIFERENTIASTE PE FUNCTIUNI PREDOMINANTE (L ; IS ; I ; A ; V)

UTR 2A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare	(L) ;
UTR 2B - zona pentru institutii publice si servicii de interes general	(IS) ;
UTR 2C - zona unitatilor industriale si agricole, de productie, depozitare si transport	(I,A) ;
UTR 2E - zona verde pentru agrement si sport	(V)

13.2.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :

L , IS , M1 , I , A , M2 , GC , TE , V , CRP , TH .

13.2.2. FUNCTIUNE DOMINANTA :

L - locuinte si functiuni complementare I - exploatare petrol si gaze (sonde, parcuri)

13.2.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE :

IS - institutii publice si servicii de interes general

I, A - activitati economice, de industrie mica, servicii cu caracter industrial (compatibile cu zona, nepoluante, cu volum redus de transporturi), activitati in domeniul agriculturii, zootehniei, servicii pentru agricultura.

V - sport, turism, agrement, spatii verzi ambientale, spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie, plantatii de protectie.

GC - activitati de gospodarie comunală-salubritate menite sa contribuie la imbunatatirea conditiilor de igiena si confort .

TE - asigurarea cu utilitati si servicii edilitare, surse regenerabile de energie.

CRP - lucrari de reparatii, modernizare cai de comunicatie rutiera si constructii aferente, amenajare intersectii, strazi noi, reparatii, modernizare poduri, podete si puncti, podete noi.

13.2.4. UTILIZARI PERMISE :

- Pentru fiecare zona functionala in parte - toate utilizarile permise specificate la **Cap. 2** al zonei respective .

13.2.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII :

- In zonele cu valoare ecologica si peisagistica de interes local - cu respectarea conditiilor si recomandarilor din **Studiul de peisaj**, prezentate in articolul 4.6 din RLU ;

- In zona de protectie a monumentelor istorice de importanta nationala sau locala - in conditiile obtinerii avizelor legale, conform reglementarilor din **Studiul istoric**, prezentate in **articolul 4.7** din RLU ;

- Lucrări de reparatii sau modernizări la casele si gospodăriile cu valoare arhitecturala (arhitectura traditionala), identificate si marcate în plansele 2 si 3, propuse pentru protejare ca monumente de importantă locală, se vor face cu acordul D.J.P.N. Dâmbovita, în baza unui relevu si a unui proiect de specialitate ;

- In vecinatatea obiectivelor cu potential de risc antropic prezentate la art. 5.2, precum si in apropierea limitei de protectie si de siguranta a acestora - in conditiile obtinerii avizelor legale de la administratorii sau proprietarii echipamentelor respective ;

- In zona de protectie a drumurilor publice - in conditiile obtinerii avizelor prevazute de legislatia in vigoare ;

- Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare, ce necesita studii si cercetari suplimentare - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu Regulament si / sau PUD) ;

13.2.6. INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE :

- In zonele cu valori de patrimoniu cultural construit listate sau identificate - pana la obtinerea avizelor legale, conform reglementarilor din **Studiul istoric**, prezentate in **articolul 4.7** din RLU.

In zonele ce cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes national sau local, atat in imediata vecinatate a monumentului (in interiorul parcelei delimitate topografic) precum si in zonele de protectie, autorizarea constructiilor se face cu respectarea stricta a avizelor serviciilor publice specializate;

- In zonele cu riscuri naturale previzibile - pana la disparitia factorilor de risc ce au generat interdictia;
- Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare
- pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD), sau alt gen de studiu care sa stabileasca regulile si conditiile de construire ;
- In zonele pentru functiuni mixte si in toate celelalte zone in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu dispune de suficiente elemente privind autorizarea directa a construirii - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD).

13.2.7. INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE :

- In zonele expuse la riscuri naturale previzibile;
- In zonele expuse la riscuri tehnologice grave;
- In zonele de protectie, de securitate si de siguranta ale sistemelor de transport energie electrica, produse petroliere si gaze naturale, ale echipamentelor de alimentare cu energie electrica si gaze naturale, in conformitate cu reglementarile tehnice in vigoare : Legea nr. 123 / 2012, Ordinul ANRE 4/2007, Ordinul ANRE 49/2007, Ordinul ANRM nr. 196 / 10.10.2006, Decizia ANRGN nr. 1220/2006, Ordinul ANRE nr. 110/2013, Ordinul ANRE nr. 118/2013 ;
- In zonele de protectie sanitara si hidrogeologica, conform HG nr. 930 / 11.08.2005;
- Este interzisa autorizarea obiectivelor poluante sau care prezinta riscuri tehnologice grave;
- Este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii -chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public.

13.2.8. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE :

- In conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice in vigoare, conform art. 6.1. din RLU.

13.2.9. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE :

- Potrivit prevederilor art. 6.2. din RLU, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

13.2.14. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT :

- Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile art. 23, din RGU si art. 6.4. din RLU este necesara elaborarea prealabila a unui PUZ cu regulament aferent, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

13.2.15. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI :

- Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor, a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau dictate de necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor, conform art. 24 din RGU si art. 6.5. din RLU.

13.2.16. ACCESE CAROSABILE

13.2.17. ACCESE PIETONALE :

- Accesele carosabile si pietonale pentru toate categoriile de constructii se vor realiza in conformitate cu prevederile art. 7.1. si 7.2. din RLU, respectiv art. 25 si 26 din RGU.

13.2.18. RACORDAREA LA RETELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,

13.2.19. REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE :

- Racordarea la retelele tehnico-edilitare publice existente, lucrarile de extindere sau marire a capacitati retelelor existente precum si realizarea de echipamente noi (Realizare sisteme de canalizare menajera cu statii de epurare si Sistem de alimentare cu gaze naturale) se vor face conform prevederilor art. 8.1. - 8.2. din RLU.

- 13.2.21. PARCELAREA , 13.2.23. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR ,
13.2.22. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR , 13.2.24. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI :

- Conform reglementarilor stabilite in cadrul fiecarei zone functionale.

Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii stabiliti pentru zonele cu constructii noi :

Pe parcelele cu destinatia L	(UTR A) : POTmax = 25 % ;	CUTmax = 0,7 ;	Nmax = 2,8
Pe parcelele cu destinatia ZC, IS, M1	(UTR B) : POTmax = 40 % ;	CUTmax = 1,2 ;	Nmax = 3
Pe parcelele cu destinatia I, A, M2	(UTR C) : POTmax = 40 % ;	CUTmax = 0,8 ;	Nmax = 2
Pe parcelele cu destinatia V	(UTR E) : POTmax = 50 % ;	CUTmax = 1,0 ;	Nmax = 2

In cazuri speciale toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) sau DTAC, elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate.

13.2.25. PARCAJE :

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea, conform prevederilor **art. 10.1.** din **RLU**.

Administratia locala va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera si trotuare) pentru parcare.

13.2.26. SPATII VERZI :

- Autorizarea de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform **art. 10.2.** din **RLU**, **art. 34** si **Anexei 6** din **Regulamentul General de Urbanism**.

- Stabilirea riguroasa a configuratiei si dozarii calitative si cantitative se face prin PUZ cu regulament aferent sau PUD, pentru fiecare amplasament in parte, pe baza avizelor conforme ale organismelor interesate, privind zonele de protectie pentru monumente istorice, drumuri publice, cursuri si oglinzi de apa, surse de apa, lucrari hidrotehnice, sursele de risc tehnologic, surse de poluare.

- Se vor amenaja urmatoarele categorii de spatii plantate : spatiile verzi publice de folosinta generala, cu acces nelimitat (spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie), cu acces limitat (spatii verzi din incinta scolilor, cele aferente obiectivelor publice, terenurile de sport, gradinile locuintelor), spatii verzi cu profil specializat (cele din cimitire), alte formatiuni de spatii verzi cu functii utilitare (plantatii de protectie a surselor de apa, plantatii de protectie si consolidare a malurilor cursurilor de apa, plantatii de protectie impotriva nocivitatilor).

13.2.27. IMPREJMUIRI :

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

- In cazul autorizarii directe, se vor respecta prevederile **art. 10.3.** din **RLU**.

Satul FETENI

UTR nr. 3

SUBUNITATI DIFERENTIASTE PE FUNCTIUNI PREDOMINANTE (L ; IS)

UTR 3A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare (L) ;

UTR 3B - zona pentru institutii publice si servicii de interes general (IS) ;

13.3.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :

L , IS , I , V , CRP , TH .

13.3.2. FUNCTIUNE DOMINANTA :

L - locuinte si functiuni complementare

13.3.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE :

IS - institutii publice si servicii de interes general

I, A - activitati economice, de industrie mica, servicii cu caracter industrial (compatibile cu zona, nepoluante, cu volum redus de transporturi), activitati in domeniul agriculturii, zootehniei, servicii pentru agricultura.

V - sport, turism, agrement, spatii verzi ambientale, spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie, plantatii de protectie.

GC - activitati de gospodarie comunală-salubritate menite sa contribuie la imbunatatirea conditiilor de igiena si confort .

TE - asigurarea cu utilitati si servicii edilitare, surse regenerabile de energie.

CRP - lucrari de reparatii, modernizare cai de comunicatie rutiera si constructii aferente, amenajare intersectii, strazi noi, reparatii, modernizare poduri, podete si punti, podete noi.

13.3.4. UTILIZARI PERMISE :

- Pentru fiecare zona functionala in parte - toate utilizarile permise specificate la **Cap. 2** al zonei respective .

13.3.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII :

- Lucrări de reparatii sau modernizări la casele si gospodăriile cu valoare arhitecturala (arhitectura traditionala), identificate si marcate în plansele 2 si 3, propuse pentru protejare ca monumente de importantă locală, se vor face cu acordul D.J.P.N. Dâmbovita, în baza unui relevu si a unui proiect de specialitate ;

- In zona de protectie a drumurilor publice - in conditiile obtinerii avizelor prevazute de legislatia in vigoare ;

- Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare, ce necesita studii si cercetari suplimentare - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu Regulament si / sau PUD) ;

13.3.6. INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE :

- Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD), sau alt gen de studiu care sa stabileasca regulile si conditiile de construire ;

13.3.7. INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE :

- Este interzisa autorizarea obiectivelor poluante sau care prezinta riscuri tehnologice grave;
- Este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii -chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public.

13.3.8. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE :

- In conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice in vigoare, conform **art. 6.1.** din RLU.

13.3.9. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE :

- Potrivit prevederilor **art . 6.2.** din RLU, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

13.3.14. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT :

- Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile **art. 23**, din **RGU** si **art. 6.4.** din **RLU** este necesara elaborarea prealabila a unui PUZ cu regulament aferent, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

13.3.15. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI :

- Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor, a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau dictate de necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor, conform **art. 24** din **RGU** si **art. 6.5.** din **RLU**.

13.3.16. ACCESE CAROSABILE

13.3.17. ACCESE PIETONALE :

- Accesele carosabile si pietonale pentru toate categoriile de constructii se vor realiza in conformitate cu prevederile **art. 7.1.** si **7.2.** din **RLU**, respectiv **art. 25** si **26** din **RGU**.

13.3.18. RACORDAREA LA RETELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,

13.3.19. REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE :

- Racordarea la retelele tehnico-edilitare publice existente, lucrarile de extindere sau marire a capacitati retelor existente precum si realizarea de echipamente noi (**Realizare sisteme de canalizare menajera cu statii de epurare si Sistem de alimentare cu gaze naturale**) se vor face conform prevederilor **art. 8.1. - 8.2.** din **RLU**.

13.3.21. PARCELAREA ,

13.3.23. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR ,

13.3.22. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR ,

13.3.24. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI :

- Conform reglementarilor stabilite in cadrul fiecarei zone functionale.

Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii stabiliti pentru zonele cu constructii noi :

Pe parcelele cu destinatia L	(UTR A) : POTmax = 25 % ; CUTmax = 0,7 ; Nmax = 2,8
Pe parcelele cu destinatia IS	(UTR B) : POTmax = 40 % ; CUTmax = 1,2 ; Nmax = 3

In cazuri speciale toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) sau DTAC, elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate.

13.3.25. PARCAJE :

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea, conform prevederilor **art. 10.1.** din **RLU**.

Administratia locala va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera si trotuare) pentru parcare.

13.3.26. SPATII VERZI :

- Autorizarea de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform **art. 10.2.** din **RLU**, **art. 34** si **Anexei 6** din **Regulamentul General de Urbanism**.

13.3.27. IMPREJMUIRI :

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

- In cazul autorizarii directe, se vor respecta prevederile **art. 10.3.** din **RLU**.

Satul LIVEZILE

UTR nr. 4

SUBUNITATI DIFERENTIASTE PE FUNCTIUNI PREDOMINANTE (L)

UTR 4A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare (L) ;

13.4.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :

L , IS , GC , CRP .

13.4.2. FUNCTIUNE DOMINANTA :

L - locuinte si functiuni complementare

13.4.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE :

IS - institutii publice si servicii de interes general

I, A - activitati economice, de industrie mica, servicii cu caracter industrial (compatibile cu zona, nepoluante, cu volum redus de transporturi), activitati in domeniul agriculturii, zootehniei, servicii pentru agricultura.

V - sport, turism, agrement, spatii verzi ambientale, spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie, plantatii de protectie.

GC - activitati de gospodarie comunală-salubritate menite sa contribuie la imbunatatirea conditiilor de igiena si confort .

TE - asigurarea cu utilitati si servicii edilitare, surse regenerabile de energie.

CRP - lucrari de reparatii, modernizare cai de comunicatie rutiera si constructii aferente, amenajare intersectii, strazi noi, reparatii, modernizare poduri, podete si punti, podete noi.

13.4.4. UTILIZARI PERMISE :

- Pentru fiecare zona functionala in parte - toate utilizarile permise specificate la **Cap. 2** al zonei respective .

13.4.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII :

- In zonele cu valoare ecologica si peisagistica de interes local - cu respectarea conditiilor si recomandarilor din **Studiul de peisaj**, prezentate in articolul 4.6 din RLU ;

- Lucrări de reparatii sau modernizări la casele si gospodăriile cu valoare arhitecturala (arhitectura traditionala), identificate si marcate în plansele 2 si 3, propuse pentru protejare ca monumente de importantă locală, se vor face cu acordul D.J.P.N. Dâmbovita, în baza unui relevu si a unui proiect de specialitate ;

- Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare, ce necesita studii si cercetari suplimentare - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu Regulament si / sau PUD) ;

13.4.6. INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE :

- In zonele cu riscuri naturale previzibile - pana la disparitia factorilor de risc ce au generat interdictia;

- Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD), sau alt gen de studiu care sa stabileasca regulile si conditiile de construire ;

13.4.7. INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE :

- In zonele expuse la riscuri naturale previzibile;

- Este interzisa autorizarea obiectivelor poluante sau care prezinta riscuri tehnologice grave;

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

13.4.8. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE :

- In conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice in vigoare, conform **art. 6.1.** din RLU.

13.4.9. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE :

- Potrivit prevederilor **art. 6.2.** din **RLU**, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

13.4.14. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT :

- Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile **art. 23**, din **RGU** si **art. 6.4.** din **RLU** este necesara elaborarea prealabila a unui PUZ cu regulament aferent, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

13.4.15. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI :

- Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor, a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau dictate de necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor, conform **art. 24** din **RGU** si **art. 6.5.** din **RLU**.

13.4.16. ACCESE CAROSABILE

13.4.17. ACCESE PIETONALE :

- Accesele carosabile si pietonale pentru toate categoriile de constructii se vor realiza in conformitate cu prevederile **art. 7.1.** si **7.2.** din **RLU**, respectiv **art. 25** si **26** din **RGU**.

13.4.18. RACORDAREA LA RETELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,

13.4.19. REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE :

- Racordarea la retelele tehnico-edilitare publice existente, lucrarile de extindere sau marire a capacitati retelor existente precum si realizarea de echipamente noi (**Realizare sisteme de canalizare menajera cu statii de epurare si Sistem de alimentare cu gaze naturale**) se vor face conform prevederilor **art. 8.1. - 8.2.** din **RLU**.

13.4.21. PARCELAREA ,

13.4.23. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR ,

13.4.22. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR ,

13.4.24. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI :

- Conform reglementarilor stabilite in cadrul fiecarei zone functionale.

Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii stabiliti pentru zonele cu constructii noi :

Pe parcelele cu destinatia L (UTR A) : $POT_{max} = 25 \%$; $CUT_{max} = 0,7$; $N_{max} = 2,8$

In cazuri speciale toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) sau DTAC, elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate.

13.4.25. PARCAJE :

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea, conform prevederilor **art. 10.1.** din **RLU**.

Administratia locala va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera si trotuare) pentru parcare.

13.4.26. SPATII VERZI :

- Autorizarea de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform **art. 10.2.** din **RLU**, **art. 34** si **Anexei 6** din **Regulamentul General de Urbanism**.

13.4.27. IMPREJMUIRI :

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

- In cazul autorizarii directe, se vor respecta prevederile **art. 10.3.** din **RLU**.

Satul GARLENI

UTR nr. 5

SUBUNITATI DIFERENTIASTE PE FUNCTIUNI PREDOMINANTE (L ; I ; A)

UTR 5A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare (L) ;

UTR 5C - zona unitatilor industriale de productie, depozitare si transport , silvice (I,A) ;

13.5.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :

L , I , A , TE , CRP .

13.5.2. FUNCTIUNE DOMINANTA :

L - locuinte si functiuni complementare I - exploatare petrol si gaze (sonde, parcuri)

13.5.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE :

IS - institutii publice si servicii de interes general

I, A - activitati economice, de industrie mica, servicii cu caracter industrial (compatibile cu zona, nepoluante, cu volum redus de transporturi), activitati in domeniul agriculturii, zootehniei, servicii pentru agricultura.

V - sport, turism, agrement, spatii verzi ambientale, spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie, plantatii de protectie.

GC - activitati de gospodarie comunală-salubritate menite sa contribuie la imbunatatirea conditiilor de igiena si confort .

TE - asigurarea cu utilitati si servicii edilitare, surse regenerabile de energie.

CRP - lucrari de reparatii, modernizare cai de comunicatie rutiera si constructii aferente, amenajare intersectii, strazi noi, reparatii, modernizare poduri, podete si punti, podete noi.

13.5.4. UTILIZARI PERMISE :

- Pentru fiecare zona functionala in parte - toate utilizarile permise specificate la **Cap. 2** al zonei respective .

13.5.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII :

- In zonele cu valoare ecologica si peisagistica de interes local - cu respectarea conditiilor si recomandarilor din **Studiul de peisaj**, prezentate in articolul 4.6 din RLU ;

- In vecinatatea obiectivelor cu potential de risc antropic prezentate la art. 5.2, precum si in apropierea limitei de protectie si de siguranta a acestora - in conditiile obtinerii avizelor legale de la administratorii sau proprietarii echipamentelor respective ;

- In zona de protectie a drumurilor publice - in conditiile obtinerii avizelor prevazute de legislatia in vigoare ;

- Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare, ce necesita studii si cercetari suplimentare - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu Regulament si / sau PUD) ;

13.5.6. INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE :

- In zonele cu riscuri naturale previzibile - pana la disparitia factorilor de risc ce au generat interdictia;

- Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD), sau alt gen de studiu care sa stabileasca regulile si conditiile de construire ;

13.5.7. INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE :

- In zonele expuse la riscuri naturale previzibile;

- Este interzisa autorizarea obiectivelor poluante sau care prezinta riscuri tehnologice;

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

13.5.8. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE :

- In conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice in vigoare, conform art. 6.1. din RLU.

13.5.9. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE :

- Potrivit prevederilor art . 6.2. din RLU, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

13.5.14. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT :

- Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile art. 23, din RGU si art. 6.4. din RLU este necesara elaborarea prealabila a unui PUZ cu regulament aferent, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

13.5.15. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI :

- Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor, a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau dictate de necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor, conform art. 24 din RGU si art. 6.5. din RLU.

13.5.16. ACCESE CAROSABILE

13.5.17. ACCESE PIETONALE :

- Accesele carosabile si pietonale pentru toate categoriile de constructii se vor realiza in conformitate cu prevederile art. 7.1. si 7.2. din RLU, respectiv art. 25 si 26 din RGU.

13.5.18. RACORDAREA LA RETELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,

13.5.19. REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE :

- Racordarea la retelele tehnico-edilitare publice existente, lucrarile de extindere sau marire a capacitati retelor existente precum si realizarea de echipamente noi (**Realizare sisteme de canalizare menajera cu statii de epurare si Sistem de alimentare cu gaze naturale**) se vor face conform prevederilor art. 8.1. - 8.2. din RLU.

13.5.21. PARCELAREA ,

13.5.23. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR ,

13.5.22. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR ,

13.5.24. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI :

- Conform reglementarilor stabilite in cadrul fiecarei zone functionale.

Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii stabiliti pentru zonele cu constructii noi :

Pe parcelele cu destinatia L (UTR A) : POTmax = 25 % ; CUTmax = 0,7 ; Nmax = 2,8

Pe parcelele cu destinatia IS, (UTR B) : POTmax = 40 % ; CUTmax = 1,2 ; Nmax = 3

Pe parcelele cu destinatia I, A (UTR C) : POTmax = 40 % ; CUTmax = 0,8 ; Nmax = 2

In cazuri speciale toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) sau DTAC, elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate.

13.5.25. PARCAJE :

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea, conform prevederilor art. 10.1. din RLU.

13.5.26. SPATII VERZI :

- Autorizarea de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform art. 10.2. din RLU, art. 34 si Anexei 6 din Regulamentul general de urbanism.

13.5.27. IMPREJMUIRI :

- In cazul autorizarii directe, se vor respecta prevederile art. 10.3. din RLU.

Satul SARU

UTR nr. 6

SUBUNITATI DIFERENTIASTE PE FUNCTIUNI PREDOMINANTE (L ; I)

UTR 6A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare (L) ;

UTR 6C - zona unitatilor industriale de productie, depozitare si transport (I) ;

13.6.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :

L , IS , I , TE , V , CRP , TH .

13.6.2. FUNCTIUNE DOMINANTA :

L - locuinte si functiuni complementare I - exploatare petrol si gaze (sonde, parcuri)

13.6.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE :

IS - institutii publice si servicii de interes general

I, A - activitati economice, de industrie mica, servicii cu caracter industrial (compatibile cu zona, nepoluante, cu volum redus de transporturi), activitati in domeniul agriculturii, zootehniei, servicii pentru agricultura.

V - sport, turism, agrement, spatii verzi ambientale, spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie, plantatii de protectie.

GC - activitati de gospodarie comunală-salubritate menite sa contribuie la imbunatatirea conditiilor de igiena si confort .

TE - asigurarea cu utilitati si servicii edilitare, surse regenerabile de energie.

CRP - lucrari de reparatii, modernizare cai de comunicatie rutiera si constructii aferente, amenajare intersectii, strazi noi, reparatii, modernizare poduri, podete si punti, podete noi.

13.6.4. UTILIZARI PERMISE :

- Pentru fiecare zona functionala in parte - toate utilizarile permise specificate la **Cap. 2** al zonei respective .

13.6.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII :

- **Lucrări de reparatii sau modernizări la casele si gospodăriile cu valoare arhitecturala (arhitectura traditionala), identificate si marcate în plansele 2 si 3, propuse pentru protejare ca monumente de importantă locală, se vor face cu acordul D.J.P.N. Dâmbovita, în baza unui relevu si a unui proiect de specialitate ;**

- **In vecinatatea obiectivelor cu potential de risc antropic prezentate la art. 5.2, precum si in apropierea limitei de protectie si de siguranta a acestora - in conditiile obtinerii avizelor legale de la administratorii sau proprietarii echipamentelor respective ;**

- **In zona de protectie a drumurilor publice** - in conditiile obtinerii avizelor prevazute de legislatia in vigoare ;

- **Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare**, ce necesita studii si cercetari suplimentare - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu Regulament si / sau PUD) ;

13.6.6. INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE :

- **In zonele cu riscuri naturale previzibile** - pana la disparitia factorilor de risc ce au generat interdictia;

- **Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare** - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD), sau alt gen de studiu care sa stabileasca regulile si conditiile de construire ;

13.6.7. INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE :

- **In zonele expuse la riscuri naturale previzibile;**

- **In zonele expuse la riscuri tehnologice grave;**

- **In zonele de protectie, de securitate si de siguranta ale sistemelor de transport energie electrica, produse petoliere si gaze naturale, ale echipamentelor de alimentare cu energie electrica si gaze naturale, in conformitate cu reglementarile tehnice in vigoare : Legea nr. 123 / 2012, Ordinul ANRE 4/2007, Ordinul ANRE 49/2007,**

Ordinul ANRM nr. 196 / 10.10.2006, Decizia ANRGN nr. 1220/2006, Ordinul ANRE nr. 110/2013, Ordinul ANRE nr. 118/2013 ;

- Este interzisa autorizarea obiectivelor poluante sau care prezinta riscuri tehnologice grave;
- Este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii -chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public.

13.6.8. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE :

- In conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice in vigoare, conform **art. 6.1.** din **RLU**.

13.6.9. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE :

- Potrivit prevederilor **art. 6.2.** din **RLU**, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

13.6.14. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT :

- Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile **art. 23**, din **RGU** si **art. 6.4.** din **RLU** este necesara elaborarea prealabila a unui PUZ cu regulament aferent, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

13.6.15. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI :

- Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor, a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau dictate de necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor, conform **art. 24** din **RGU** si **art. 6.5.** din **RLU**.

13.6.16. ACCESE CAROSABILE

13.6.17. ACCESE PIETONALE :

- Accesele carosabile si pietonale pentru toate categoriile de constructii se vor realiza in conformitate cu prevederile **art. 7.1.** si **7.2.** din **RLU**, respectiv **art. 25** si **26** din **RGU**.

13.6.18. RACORDAREA LA RETELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,

13.6.19. REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE :

- Racordarea la retelele tehnico-edilitare publice existente, lucrarile de extindere sau marire a capacitati retelelor existente precum si realizarea de echipamente noi (**Realizare sisteme de canalizare menajera cu statii de epurare si Sistem de alimentare cu gaze naturale**) se vor face conform prevederilor **art. 8.1.** - **8.2.** din **RLU**.

13.6.21. PARCELAREA ,

13.6.23. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR ,

13.6.22. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR ,

13.6.24. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI :

- Conform reglementarilor stabilite in cadrul fiecarei zone functionale.

Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii stabiliti pentru zonele cu constructii noi :

Pe parcelele cu destinatia L	(UTR A) : POTmax = 25 % ;	CUTmax = 0,7 ;	N.max = 2,8
Pe parcelele cu destinatia IS	(UTR B) : POTmax = 40 % ;	CUTmax = 1,2 ;	N.max = 3
Pe parcelele cu destinatia I	(UTR C) : POTmax = 40 % ;	CUTmax = 0,8 ;	N.max = 2

13.6.25. PARCAJE :

- Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea, conform prevederilor **art. 10.1.** din **RLU**.

13.6.26. SPATII VERZI :

- Autorizarea de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform **art. 10.2.** din **RLU**, **art. 34** si **Anexei 6** din **Regulamentul general de urbanism**.

13.6.27. IMPREJMUIRI :

- In cazul autorizarii directe, se vor respecta prevederile **art. 10.3.** din **RLU**.

Satul STRATONESTI

UTR nr. 7

SUBUNITATI DIFERENTIASTE PE FUNCTIUNI PREDOMINANTE (L ; I)

UTR 6A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare (L) ;

UTR 6C - zona unitatilor industriale de productie, depozitare si transport (I) ;

13.7.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :

L , I , TE , CRP , TH .

13.7.2. FUNCTIUNE DOMINANTA :

L - locuinte si functiuni complementare

13.7.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE :

IS - institutii publice si servicii de interes general

I, A - activitati economice, de industrie mica, servicii cu caracter industrial (compatibile cu zona, nepoluante, cu volum redus de transporturi), activitati in domeniul agriculturii, zootehniei, servicii pentru agricultura.

V - sport, turism, agrement, spatii verzi ambientale, spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie, plantatii de protectie.

GC - activitati de gospodarie comunală-salubritate menite sa contribuie la imbunatatirea conditiilor de igiena si confort .

TE - asigurarea cu utilitati si servicii edilitare, surse regenerabile de energie.

CRP - lucrari de reparatii, modernizare cai de comunicatie rutiera si constructii aferente, amenajare intersectii, strazi noi, reparatii, modernizare poduri, podete si punti, podete noi.

13.7.4. UTILIZARI PERMISE :

- Pentru fiecare zona functionala in parte - toate utilizarile permise specificate la Cap. 2 al zonei respective .

13.7.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII :

- Lucrări de reparatii sau modernizări la casele si gospodăriile cu valoare arhitecturala (arhitectura traditionala), identificate si marcate în plansele 2 si 3, propuse pentru protejare ca monumente de importantă locală, se vor face cu acordul D.J.P.N. Dâmbovita, în baza unui relevu si a unui proiect de specialitate ;

- In vecinatatea obiectivelor cu potential de risc antropic prezentate la art. 5.2, precum si in apropierea limitei de protectie si de siguranta a acestora - in conditiile obtinerii avizelor legale de la administratorii sau proprietarii echipamentelor respective ;

- Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare, ce necesita studii si cercetari suplimentare - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu Regulament si / sau PUD) ;

13.7.6. INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE :

- In zonele cu riscuri naturale previzibile - pana la disparitia factorilor de risc ce au generat interdictia;

- Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD), sau alt gen de studiu care sa stabileasca regulile si conditiile de construire ;

13.7.7. INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE :

- In zonele expuse la riscuri naturale previzibile;

- In zonele expuse la riscuri tehnologice grave;

- In zonele de protectie, de siguranta si de siguranta ale sistemelor de transport energie electrica, produse petroliere si gaze naturale, ale echipamentelor de alimentare cu energie electrica si gaze naturale, in conformitate cu reglementarile tehnice in vigoare

- Este interzisa autorizarea obiectivelor poluante sau care prezinta riscuri tehnologice grave;

13.7.8. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE :

- In conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice in vigoare, conform **art. 6.1.** din **RLU**.

13.7.9. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE :

- Potrivit prevederilor **art. 6.2.** din **RLU**, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

13.7.14. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT :

- Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile **art. 23**, din **RGU** si **art. 6.4.** din **RLU** este necesara elaborarea prealabila a unui PUZ cu regulament aferent, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

13.7.15. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI :

- Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor, a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau dictate de necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor, conform **art. 24** din **RGU** si **art. 6.5.** din **RLU**.

13.7.16. ACCESE CAROSABILE

13.7.17. ACCESE PIETONALE :

- Accesele carosabile si pietonale pentru toate categoriile de constructii se vor realiza in conformitate cu prevederile **art. 7.1.** si **7.2.** din **RLU**, respectiv **art. 25** si **26** din **RGU**.

13.7.18. RACORDAREA LA REELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,

13.7.19. REALIZAREA DE REELE TEHNICO-EDILITARE :

- Racordarea la retelele tehnico-edilitare publice existente, lucrarile de extindere sau marire a capacitati retelor existente precum si realizarea de echipamente noi (**Realizare sisteme de canalizare menajera cu statii de epurare si Sistem de alimentare cu gaze naturale**) se vor face conform prevederilor **art. 8.1. - 8.2.** din **RLU**.

13.7.21. PARCELAREA ,

13.7.23. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR ,

13.7.22. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR ,

13.7.24. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI :

- Conform reglementarilor stabilite in cadrul fiecarei zone functionale.

Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii stabiliti pentru zonele cu constructii noi :

Pe parcelele cu destinatia L	(UTR A) : POTmax = 25 % ;	CUTmax = 0,7 ;	N.max = 2,8
Pe parcelele cu destinatia I	(UTR C) : POTmax = 40 % ;	CUTmax = 0,8 ;	N.max = 2

13.7.25. PARCAJE :

- Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea, conform prevederilor **art. 10.1.** din **RLU**.

13.7.26. SPATII VERZI :

- Autorizarea de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform **art. 10.2.** din **RLU**, **art. 34** si **Anexei 6** din **Regulamentul general de urbanism**.

13.7.27. IMPREJMUIRI :

- In cazul autorizarii directe, se vor respecta prevederile **art. 10.3.** din **RLU**.

Intocmit,

Arh. Luchian Nitescu

