

S.C ELADPRO S.R.L.

PLANUL URBANISTIC GENERAL PENTRU SATELE COMUNEI VIRFURI

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL SATELOR COMUNEI VIRFURI

BENEFICIAR : CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VIRFURI
PROIECTANT GENERAL: S.C. ELADPRO S.R.L.TARGOVISTE

NOIEMBRIE-1999

S.C. ELADPRO S.R.L. TARGOVISTE

LISTA DE RESPONSABILITATI

DIRECTOR GENERAL

ENACHE LUCIAN

DIRECTOR ECONOMIC

ARDELEANU DUMITRA

SEF PROIECT

ARDELEANU DUMITRA

NOIEMBRIE 1999

AUTOR

ARCHITECT – URBANIST- ENACHE LUCIAN

COLECTIVUL DE ELABORARE :

TEHNICIAN ARCHITECT – ARDELEANU DUMITRA

OPERATOR CALCULATOR - ALDEA MARINELA

CONTINUTUL

PIESE SCRISE

PAGINA

FILA DE CAPAT

1. LISTA DE RESPONSABILITATI	1
2. AUTORUL SI COLECTIVUL DE ELABORARE	2
3. CONTINUTUL	2
4. DISPOZITII GENERALE	3
5. REGULI DE BAZA	5
6. ZONIFICAREA TERITORIULUI	6
7. PREVEDERILE RLUSCV. LA NIVEL DE ZONE	8
8. NOTA AUTORULUI	40
9. DREPTUL DE AUTOR	41
10. PREVEDERILE RLUSCV. LA NIVEL DE UTR	42

PIESE DESENATE

1 PLANSA - LEGENDA

1 PLANSA - INCADRARE IN TERITORIU - SC. 1: 25.000

12 PLANSE - REGLEMENTARI PE UTR - SC. 1: 5000

I DISPOSIZII GENERALE

1 DISPOSIZIONI GENERALI

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AL SATELOR COMUNEI VIRFURI (RLUSCV)

1.1. RLUSCV este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si de utilizare a constructiilor pe intreg teritoriu intravilan al comunei VIRFURI

1.2. Baza de intocmire a RLUSCV o constituie prevederile din Regulamentul General de Urbanism (H.G.R 525/27 iunie 1996. MONITORUL OFICIAL 146/1996), precum si continutul tehnic si structura din " Ghidul cuprinzind precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism " (Monitorul oficial nr. 347/19 dec. 1996)

1.3. RLUSCV insoteste, explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General al satelor comunei VIRFURI elaborat in 1995 si aprobat prin Hatarirea nr. _____ la data de _____ de catre Consiliul Local al comunei VIRFURI.

1.4. RLUSCV. Constituie act de autoritate al administratiei publice locale a Comunei VIRFURI, instituit ca urmare a aprobarii de catre CLCV, prin Hotarirea nr. _____ din data de _____

1.5. PUGSCV stabileste conceptia generala a dezvoltarii localitatilor comunei VIRFURI pentru o perioada de 10 ani. Detalierea si eventuala modificare a reglementarilor pentru una sau mai multe parti componente ale satelor comunei VIRFURI se face prin urmatoarele documentatii de urbanism, aprobate conform legii :

1.5.1. PUZ cu regulamentul aferent in cazul detalierii uneia sau a mai multor parti componente din PUGSCV prevazute cu interdictii temporare de construire.

1.5.2. PUZ cu regulamentul aferent in cazul modificarii uneia sau mai multor parti componente din PUGSCV.

1.5.3. PUD pentru detalierea modalitatii de incadrare a investitiei in reglementarile PUG-ului in situatia in care nu exista PUZ aprobat pe zona analizata.

1.5.4. PUD pentru amendarea reglementarilor unui PUZ aprobat.

1.6. Modificarea RLUSCV aprobat se va face conform prevederilor R.G.U. Aprobarea modificarilor din PUGSCV si implicit din RLUSCV se va face cu respectarea filierei de avizare-aprobare urmata de documentatia initiala si stabilita conform legii. Orice PUZ care modifica prevederile PUGSCV si RLUSCV trebuie sa contina piesele desenate modificatoare de UTR, atat pentru PUGSCV cit si pentru RLUSCV precum si un capitol distinct in regulamentul aferent, piesa scrisa continind toate reglementarile noi care le modifica pe cele din RLUSCV anterior. Hotarirea de aprobare a PUZ de catre CLCV trebuie sa contina in mod explicit si modificarea PUGSCV si RLUSCV.

2. BAZA LEGALA A RLUSCV

2.1. RLUSCV este elaborat conform actelor normative specifice si complementare domeniului in principal:

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

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

2.1.3. Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991 privind formularele, procedarea de autorizare si continutul documentatiilor.

2.1.4. Ordinul M.L. P.A.T. nr. 80/N/1996 privind " Ghidul cuprinzind precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism ".

2.2. RLUSCV - Preia selectiv prevederile RLUSCV intocmit in 1995.

- Preia integral prevederile cuprinse in PUGSCV intocmit in 1995.

3 DOMENIUL DE APLICARE A RLUSCV

3.1 RLUSCV aferent PUGSCV cuprinde reglementari generale obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe intreg teritoriul intravilan al comunei VIRFURI. Teritoriul intravilan al comunei VIRFURI este format din :

3.1.1 sat SUVITA

3.1.2 sat VIRFURI

3.1.3 sat CIRLANESTI

3.1.4 sat STATESTI

3.1.5 sat ULMETU

3.1.6 sat MERISORU

3.1.7 sat COJOIU

3.1.8 Alte terenuri definite in capitolul referitor la U.T.R

3.2. Teritoriul intravilan al comunei VIRFURI este figurat in plansa de REGLEMENTARI din PUGSCV. Intravilanul va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare.

3.3. Zonificarea functionala a satelor comunei VIRFURI este stabilita in functie de categoriile activitatilor umane desfasurate si de ponderea acestora pe intreg teritoriul studiat, de omogenitatile functionale ale diferitelor zone, precum si de caracterul de operativitate presupus a se obtine.

Conditiiile de amplasare si conformare a constructiilor sint stabilite pentru fiecare zona functionala pe baza prevederilor evidentiata in plansa de Reglementari din PUGSCV

3.4. U.T.R.- urile s-au delimitat prin limite fizice existente in teren. Ele sint reprezentate in plansa de delimitare si descriere a UTR-urilor care face parte integranta din RLUSCV.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Autoritatea responsabilă cu asigurarea și respectarea de către teritoriul aglomerației medii de mediu și a naturii este responsabilă în acest sens.

4.2. Autoritatea responsabilă cu păstrarea și dezvoltarea aglomerației medii de mediu și naturii este responsabilă în acest sens în ceea ce privește: 1) și în baza planului de dezvoltare a aglomerației medii de mediu și naturii, care reprezintă în planul de dezvoltare a aglomerației medii de mediu și naturii.

4.3. În scopul de protejarea și dezvoltarea de mediu și naturii, autoritatea responsabilă în acest sens este responsabilă în ceea ce privește: 1) și în baza planului de dezvoltare a aglomerației medii de mediu și naturii, care reprezintă în planul de dezvoltare a aglomerației medii de mediu și naturii.

5. REGULA CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Autoritatea responsabilă cu asigurarea și respectarea de către teritoriul aglomerației medii de mediu și naturii este responsabilă în acest sens.

5.2. Autoritatea responsabilă cu asigurarea și respectarea de către teritoriul aglomerației medii de mediu și naturii este responsabilă în acest sens.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

5.3. Autoritatea responsabilă cu asigurarea și respectarea de către teritoriul aglomerației medii de mediu și naturii este responsabilă în acest sens.

5.4. Autoritatea responsabilă cu asigurarea și respectarea de către teritoriul aglomerației medii de mediu și naturii este responsabilă în acest sens.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

4.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri agricole si silvice din extravilan se supune reglementarilor in vigoare:

4.2. Schimbarea categoriei de folosinta a terenurilor agricole in intravilan se realizeaza conform legii 18 si a legii 50/91 republicata, iar destinatia acestor terenuri este reprezentata in plansa de REGLEMENTARI DIN PUGSCV.

4.3. In zonele de protectie prin certificatele de urbanism se va solicita intocmirea unui PUZ/PUD si numai dupa avizarea si aprobarea conform Legii a documentatiilor de PUZ/PUD, care sa ridice interdictia temporara de construire, se va completa certificatul de urbanism cu elementele juridice, economice, tehnice.

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

5.1. Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor pe terenuri situate in zone expuse la riscuri naturale se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 10 din RGU.

5.2. Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor situate in zone expuse la riscuri tehnologice, precum si a celor situate in zone de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, conductelor de canalizare, cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura se realizeaza in conditiile respective prevederilor art. 11 din RGU.

5.3. Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel inclusiv a lucrarilor de utilitate publica pe terenurile pe care este instituita servitutea de utilitate publica se va face in conditiile respectarii prevederilor legale (CONSTITUTIA ROMANIEI, COD. CIVIL ART 481, L. 69/91 REP., L. 50/91 REP., L. 71/96; L. 33/94; L. 84/96, L. 18/91, L. 26/96, L. 136/96)

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

6. ZONE SI SUBZONE

6.0. Zona functionala este o categorie urbanistica si reprezinta un teritoriu pe care se desfasoara activitatile umane care se pot inscrie intr-o functiune urbana principala si in unele functiuni urbane secundare. Delimitarea zonei functionale si elementele privind modul de desfasurare a activitatilor umane care genereaza functiunile urbane se stabilesc prin PUGSCV si RLUSCV.

Subzona functionala este o parte a zonei functionale in care activitatile umane prezinta caracteristici comune si ca urmare unele elemente privind modul de desfasurare a activitatilor umane si unele caracteristici ale spatiilor amenajate si ale constructiilor se stabilesc prin PUGSCV si RLUSCV.

6.1. Zonele si subzonele functionale in care este impartit teritoriul satelor comunei VIRFURI sint prezentate in plansele 1.-REGLEMENTARI din PUGSCV.

-UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA din RLUSCV

6.2. Localitatea care face obiectul Regulamentului local de urbanism are de regula, urmatoarele zone si subzone functionale.

C. - ZONA CENTRALA

L - ZONA PENTRU LOCUINTA CU SUBZONELE :

L 1 - LOCUINTE JOASE - P, P + 1

L 2 - LOCUINTE INALTE P + 1, P + 2;

LE - EXCLUSIV REZIDENTIALA

LD - PREDOMINANT REZIDENTIALA

ZIS - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE

SUBZONE	a. -	constructii	administrative
	i. -	- " -	invatamint
	s-	- " -	sanatate
	ct	- " -	cultura
	as	- " -	asistenta sociala
	cu	- " -	cult
	f	- " -	financiar bancare
	sp	- " -	sportive
	t	- " -	turism
	c	- " -	comerciale
	ps	- " -	prestari servicii
	m	- " -	cu valoare istorica

ZID - ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE, DE POZITARE SI TRANSPORT

ZA - ZONA DE UNITATI AGRICOLE SI SILVICULTURA

ZV - ZONA VERDE

Subzone . p - parcuri si paduri amenajate

cs - complex sportiv

pp - perdele de protectie

ZGC - Zone pentru gospdarie comunala

ZTE - Zona pentru echipare tehnica edilitara

ZCR - Zona pentru cai de Comunicatii Rutiere-Pietonale

ZAG - Terenuri agricole rezervate altor functiuni cu interdictii temporare de constructii (etapa de peste 10 ani).

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI
LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE
ZONA SI SUBZONA FUNCTIONALE

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

2. CONTINUTUL STUDIULUI

2.1.1. ZONA CENTRALA

2.1.1.1. ZONA CENTRALA

Zona centrala este o zona de dezvoltare si activitate multifunctionala care se caracterizeaza prin:

- activitati comerciale si servicii de interes general;

- activitati culturale si recreative;

- activitati de servicii si activitati de dezvoltare a infrastructurii urbane.

Zona centrala este caracterizata prin activitati de dezvoltare a infrastructurii urbane si activitati de servicii.

2.1.2. ZONA DE DEZVOLTARE A INFRASTRUCTURII URBALE

2.1.2.1. ZONA DE DEZVOLTARE A INFRASTRUCTURII URBALE

2.1.2.2. ZONA DE DEZVOLTARE A INFRASTRUCTURII URBALE

2.1.2.3. ZONA DE DEZVOLTARE A INFRASTRUCTURII URBALE

2.1.2.4. ZONA DE DEZVOLTARE A INFRASTRUCTURII URBALE

2.1.2.5. ZONA DE DEZVOLTARE A INFRASTRUCTURII URBALE

2.1.2.6. ZONA DE DEZVOLTARE A INFRASTRUCTURII URBALE

2.1.2.7. ZONA DE DEZVOLTARE A INFRASTRUCTURII URBALE

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

2.1.2.8. ZONA DE DEZVOLTARE A INFRASTRUCTURII URBALE

2.1.2.9. ZONA DE DEZVOLTARE A INFRASTRUCTURII URBALE

2.1.2.10. ZONA DE DEZVOLTARE A INFRASTRUCTURII URBALE

2.1.2.11. ZONA DE DEZVOLTARE A INFRASTRUCTURII URBALE

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONIALE

7. CONTINUTUL RLUSCV

C -7.1. ZONA CENTRALA

GENERALITATI

Zona centrala este o categorie urbanistica si reprezinta teritoriul unde se concentreaza functiunile cu caracter de centralitate

- Institutiile publice si serviciile de interes general
- Spatiile amenajate de maxima importanta
- La localitatile resedinta de comuna zona centrala va antura centrul civic - spatiul ce

prin definitie concentreaza functiunile reprezentative ale administratiei publice locale.

Zona centrala este amplasata cu deosebire in partea mediana a localitatii si este delimitata prin PUGSCV.

7.1.1. Subzonele functionale ale zonei centrale sint urmatoarele :

Nucleul central care este teritoriul concretizat prin cea mai mare concentrare a calitatilor definite.

Teritoriul marginal zonei centrale este concretizat prin predominanta locuintelor. Acest teritoriu de limita permite extinderea nucleului central si formarea unor alte nuclee a functiunii centrale.

7.1.2 Functiunile dominante ale zonei centrale

7.1.2.1. In nucleul central IS; LD 2; CP.

7.1.2.2. In marginea zonei centrale LD1, IS.

7.1.3. Functiunile complementare admise ale zonei centrale : LE2, TE, CR, V.

7.1.3.' Functiunile interzise in zona centrala LE1, ID, GC, CF, A, AG.

UTILIZARE FUNCTIONALA

7.1.4 Utilizarile permise ale terenurilor si cladirilor din zona centrala

7.1.4.1 Locuinte in proportie de pina la 75 % din suprafata desfasurata (SD) a fiecarei cladiri

7.1.4.2. Institutii publice si servicii de interes general in proportie de pina la 100 % din suprafata desfasurata (SD) a fiecarei cladiri.

7.1.4.3 Constructii aferente lucrarilor edilitare cu conditia incadrarii corecte in spatiul urban.

7.1.4.4. Scuaruri, complexe sportive.

7.1.4.5 Parcaje, garaje individuale si colective cu conditia integrarii corecte in spatiul urban

7.1.4.6. Spatii de circulatie pietonala, pietre civice folosite publice partiale pe terenuri private.

7.1.5. Utilizari permise cu conditii ale terenurilor si cladirilor din zona centrala se refera la cele amplasate in Centrul civic si in zonele cu valori de patrimoniu cultural (zona protejata cu valoare istorica, zona de protectie a monumentelor izolate, zone cu memorie urbana , sit istoric natural sau construit) pentru care se vor intocmi documentatii de urbanism PUZ/PUD.

7.1.6 Interdictii temporare de construire:

In zona Centrului Civic pina la intocmirea si aprobarea unui PUZ cu regulamentul aferent.

In zonele cu valori de patrimoniu definit conform 7.1.5. pina la intocmirea si aprobarea unui PUZ cu regulamentul aferent.

In zonele unde se propun strazi noi, pe terenuri aflate in proprietate privata, pina la declararea zonelor de interes public.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

7.1.14. Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul fiecarei parcele in parte va fi stabilita prin P.U.D. unde se cere, in rest conform profilelor de drum stabilite prin P.U.G - D.J.710 A si D.C.5-9 m; D.P- 5,5m. D.S- 4,0 m minim din axul drumului, in situatia ca Primaria nu intocmeste un P.U.Z.

7.1.15 Amplasarea constructiilor in interiorul fiecarei parcele in parte va fi stabilita prin PUZ/PUD unde se vor preciza laturile parcelor pe care este posibila realizarea pretilor orbi (calcane) si laturile parcelor fata de care cladirile trebuie sa aiba obligatoriu fatade.

7.1.16 Accesul carosabil in interiorul fiecarei parcele in parte este obligatoriu. In functie de categoria drumului si situatia juridica a parcelei, accesul carosabil se va face direct din strada, sau indirect, prin alta parcela cu servitute instituita. Pentru toate categoriile de constructii se vor asigura accese pentru interventii in caz incendiu cu o latime minima de 3m si h liber de 3,5m.

7.1.17. Accesul pietonal pe fiecare parcela in parte se va face direct din spatiul de circulatie pietonala

7.1.18. Racordarea tuturor cladirilor la retelele edilitare existente este obligatorie. Unde nu este posibil utilitatile se rezolva in sistem individual.

7.1.22 Inaltimea constructiilor este stabilita prin PUGSCV, minim P + 1 si pina la P + 2 +mansarda.

7.1.23 Aspectul exterior al constructiilor va fi stabilit prin PUD in zonele cu valori de patrimoniu precum si acolo unde conceptia urbanistica a PUZ-ului Centrului Civic o impune.

7.1.24 Procentul de ocupare al terenurilor (POT) in zonele cu constructii noi va fi urmatorul :

Pentru terenurile cu destinatie LD2 - maxim 40 %

Pentru terenurile cu destinatie LD1 - maxim 30 %

Pentru terenurile cu IS - maxim 50 %

7.1.25 Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcelele din zona centrala se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoare pe acestea.

CLCV va stimula realizarea de constructii pentru parcare / gararea autovehiculelor exclusiv pe parcelele aferente prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public pentru parcare.

7.1.26 Spatiile verzi se vor amenaja si intretine conform urmatoarei structuri ierarhizate.

- Scuarul central al localitatii

- Plantatiile de aliniament de-a lungul strazilor principale.

- Plantatiile pe fiecare parcela ocupata cu functiuni de interes colectiv in proportie de minim 10 % din suprafata parcelei. Plantatie pe fiecare parcela ocupata cu locuinte pe lot in proportie de 30 % din spatiul liber al parcelei respective.

7.1.27 Imprejmuirile se vor preciza prin PUD care va stabili materialele si inaltimea acestora catre spatiile publice si semipublice.

Forma imprejmuirii catre aceste spatii va face obiectul PAC - ului (Proiectului pentru Autorizarea Construirii).

ZL - 7.2 ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE P, P + 1, P + 2, P + 2 + M

GENERALITATI

7.2. Subzonele functionale sint urmatoarele :

7.2.1 Cu cladiri joase L1 (P, P + 1)

7.2.1.1 Exclusiv rezidentiale, LE1

7.2.1.2 Predominant rezidentiala LD1

7.2.2 Cu cladiri inalte L2 (P + 1, P + 1, P + 2 + M)

7.2.2.1 Exclusiv rezidentiala LE2

7.2.2.2 Predominant rezidentiala LD2

RLUSCV cuprinde prevederi pentru fiecare subzona functionala in parte, in ordinea inscrierii in art.7.2

LE1 - 7.2.1.1 – SUBZONA LOCUINTELOR EXCLUSIV REZIDENTIALE JOASE (< 7 m)

GENERALITATI

7.2.1.1.1. Tipurile de subzone functionale

7.2.1.1.1.1 -UTR- 1,2 - sat SUVITA

7.2.1.1.1.2 -UTR- 1,2 - sat VIRFURI

7.2.1.1.1.3 -UTR-1,2 -sat CIRLANESTI

7.2.1.1.1.4 -UTR- 1 -sat STATESTI

7.2.1.1.1.5 -UTR- 1 -sat ULMETU

7.2.1.1.1.6 – UTR –1 -sat MERISORU

7.2.1.1.1.7 – UTR –1 - sat COJOIU

7.2.1.1.2 Functiunile dominante ale subzonei sunt locuirea si ocupatiile de tip agrozootehnic pe fiecare parcela in parte.

7.2.1.1.3. Functiunile complementar admise pe parcele distincte din subzona :

L 2, IS, ID (cu exceptia unitatilor poluante) A,V.GC,TE, CR,CP.

UTILIZAREA FUNCTIONALA

7,2,1,1,4 Utilizari permise ale terenurilor si cladirilor de pe parcelele cu locuinte din subzona (cu exceptia functiunilor complementare admise prin alin 7.2.1.1.3).

a)Activitate preponderente pe fiecare parcela in parte :

- Locuire a carei pondere este de minim 75 % SD a fiecarei cladiri in parte
- Ocupatii de tip rural : agricultura, pomicultura, legumicultura,horticultura,cresterea vitelor, a animalelor de casa, a pasarilor.

b)Activitatile compatibile celor preponderente pe fiecare parcela cu locuinte in parte ; aceste activitati pot ajunge la mazim 25 % din SD a fiecarei cladiri in parte si se desfasoara in conformitate cu actele normative in vigoare si cu reglementarile CLCV.

Activitatile compatibile cu locuirea sint :

- Parcare sau garare de maxim 5 autoturisme pe parcele.
- Depozitare produse fara nocivitati
- Comert cu amanuntul
- Exercitarea activitatilor profesionale libere .
- Alte servicii

c) Parcelele din subzona LE1 sint construibile daca caracteristicile lor geometrice se incadreaza concomitent in urmatoarele conditii :

-Lungimile aliniamentului in cazul parcelelor la care accesul carosabil se face prin aliniamentul parcelei - minim 8,00 m.

-In cazul in care accesul carosabil in partea din spate a parcelei se face printr-o parcela vecina prin servitute de trecere - minim 6,00 m.

-Adincimea parcelei - minim 50 m

-Suprafata parcelei - minim 500 m.

Regulile referitoare la parcelele de colt sau la cele cu doua aliniamente la doua strazi paralele sint urmatoarele :

In cazul parcelelor de colt (cu 2 aliniamente) una dintre laturile dinspre strada va fi considerata aliniament, iar cealalta latura dinspre strada va fi considerata limita laterala, dar spre care cladirile vor trebui sa prezinte fatade.

In cazul parcelelor cu doua aliniamente spre doua strazi paralele, una dintre laturile dinspre o strada va fi considerata aliniament, iar latura dinspre cealalta strada va fi considerata limita de fund a parcelei dar spre care cladirile vor trebui sa prezinte fatade.

7.2.1.1.5 Utilizari permise cu conditii

a) Pe parcelele situate in zona cu valori de patrimoniu cultural construit, utilizarile sint permise in conditiile art. 7.1.7. din acest regulament sau a art. 9 din RGU.

b) Pe parcelele situate in zone incluse in teritoriul intravilan in urma aprobarii PUGSCV utilizarile sint permise numai in conditiile intocmirii si aprobarii unui PUZ/PUD, care sa reglementeze modul de construire.

c) Pe parcelele situate in zonele de protectie a infrastructurii feroviare a drumurilor nationale si judetene, constructiile si amenajarile vor fi autorizate in urma intocmirii si aprobarii unui PUZ/PUD, care sa reglementeze modul de construire.

7.2.1.1.6. Interdictiile temporare de construire se introduc pina la aprobarea unui PUZ/PUD in urmatoarele situatii,

a) Pe toate parcelele aflate in situatiile cuprinse la alin. 7.2.1.1.5. din prezentul regulament.

b) Pe parcelele care au cel putin o limita comuna cu urmatoarele zone sau subzone functionale : IS , I , V , GC , TE , TAG.

c) Pe parcelele care sint destinate pentru una dintre zonele sau subzonele functionale descrise in alineatul precedent.

d) Pe parcelele unde urmeaza fie a se realiza artere de circulatie auto sau pietonale noi, fie a se largi arterele de circulatie existente.

e) Pe parcelele din subzona LEI ale caror caracteristici geometrice, nu se incadreaza in cel putin una dintre conditiile de la alineatul 7.2.1.1.5.c

f) Pe parcelele care sint destinate functiunilor complementare admise prevazute la art. 7.2.1.1.3.

j) Pe parcelele care au o limita comuna cu alte zone functionale decit cele prevazute la art.7.2.1.1.3

CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR.

7.2.1.1.8 Orientarea fata de punctele cardinale.

Ferestrele incaperilor cu functiune de locuit, dormitor, camera de zi, vor fi orientate spre strada si/sau

spre fundul parcelei, pentru ca in aceeași locuinta sa existe un numar minim de incaperi cu functiuni de locuit, care sa fie orientate defavorabil.

7.2.1 1.9 Amplasarea constructiilor pe parcelele riverane drumurilor publice de importanta teritoriala (D.J.710 A) se va face in conformitate cu alin. 7.2.1.1. 5.c

7.2.1.1 14 Amplasarea constructiilor fata de aliniamentele/ aliniamentul parcelei se va face pe baza PUZ/PUD aprobat in conformitate cu articolul 7.2.1.1.5.c sau la o distanta de minim,9m;

5,5m;4,0m din axul drumului in functie de profilul drumului public stabilit prin PUG. (I,-II,-III.)

7.2.1.1.15 Amplasarea in interiorul parcelei.

a) Pe fiecare parcela din aceasta subzona se poate construi fie o cladire principala, fie mai multe cladiri principale -pe baza unui PUD de parcelare, in ambele cazuri utilizarile cladirilor trebuie sa se conformeze prevederilor art. 7.2.1.1.4

Cladirile principale sint cele care adapostesc locuinte si se amplaseaza in partea dinspre strada a prcelei

b)Tipurile de cladiri care se pot realiza pe fiecare parcela sint urmatoarele in functie de regimul de constructie :

- Cladire izolata notata I.Z.
- Cladire cuplata pe o limita a parcelei (cu un calcan) notata CL
- Cladire cu front inchis spre strada, cuplata pe doua limite laterale a parcelei (cu doua calcane)

notata FC.

Cladire de tip vagon cu calcan pe limita nordica a parcelei notata CV.

c)Dimensiunile minime ale fiecarei cladiri de pe parcela sint urmatoarele :

IZ - Suprafata construita (Sc) - 64,00 mp

Lungimera spre strada 8,00 m

CL - Suprafata construita (Sc) 48,00 mp

Lungimea spre strada 6,00 m

FC. - Suprafata construita (Sc) 54,00 mp

Lungimea spre strada 9,00 m

CV - Suprafata construita (Sc) 48,00 mp

Lungimea spre strada 5,00 m

d) - Raportul dintre dimensiunile fiecarei cladiri de pe parcela (lungimea spre strada/ lungimea spre fundul parcelei) trebuie sa fie de minim 0,6

e) - Distanțele între clădirile de pe parcelă trebuie să fie :

De minim 6,00 m între fațadele paralele ale clădirilor cu ferestre ale încăperilor cu funcție de locuit și minim 3,00 m între fațada clădirii de locuit și calcanul vecinului.

Distanța între fațadele clădirilor, cu ferestre ale încăperilor anexe ale locuinței de minimum 4,00 m (minim 2/3 din înălțimea maximă admisă în zonă.)

f) Distanțele dintre limitele parcelei și oricare dintre clădirile de pe parcelă trebuie să se conforme următoarelor reguli :

- Între două fronturi de clădiri opuse pe aceeași stradă - minimum 10,00 m.

- Între fațada clădirii de locuit și limita din spate a parcelei minim 5,00 m.

- Între fațada clădirii de locuit și limita laterală a parcelei - minim 3,00 m.

g) În cazul clădirilor cu regim de construcție CL, FC, CV, lungimea fiecărui calcan poate fi cuprinsă între 6,00 m și 1/2 din lungimea limitei laterale pe care aceasta se construiește.

h) Pe fiecare parcelă se pot construi anexe gospodărești, destinate ocupațiilor de tip rural (magazii, grajduri, cotete, remize, patule, s.a.)

Distanțele dintre anexe și clădirile principale trebuie să fie conforme cu următoarele prevederi.

- cel puțin 5 m față de deschiderile încăperilor de locuit (sufragerii, dormitoare)

- cel puțin 10 m față de deschiderile încăperilor de locuit, pentru depozitele de reziduri de orice fel (platforme gunoi grajd, fose vidanjabile și nevidanjabile)

7.2.1.1.16 Accesele carosabile pe fiecare parcelă.

Fiecare parcelă trebuie să aibă asigurate condiții pentru accesul din spațiul carosabil al autovehiclelor necesare tuturor activităților care se desfășoară, în condițiile următoare :

a) Accesul autovehiculelor direct din spațiul carosabil pe parcelă se va asigura în porțiunea aliniamentului.

b) Accesul autovehiculelor indirect din spațiul carosabil pe parcelă se va asigura prin servitute de trecere instituită asupra unei parcele vecine. Traseul trecerii va fi stabilit prin PUZ/PUD, iar servitutea va fi înscrisă în cartile funciare ale imobilelor respective.

c) Accesele autovehiculelor pe două parcele vecine trebuie să fie, de regulă alăturate limitei de vecinătate a celor două parcele,

d) Accesul autovehiculelor din spațiul carosabil pe parcelă în oricare dintre situațiile de la punctele a și b, trebuie să se facă astfel încât traversarea spațiilor publice să aibă o lungime minimă.

e) În cazul unei parcele cu mai multe aliniamente, accesul autovehiculelor pe parcele se va face din artera carosabilă care are condițiile de trafic și geometrice cele mai favorabile.

f) Construcțiile de pe suprafața parcelei trebuie să fie astfel amplasate și alcătuite încât să permită accesul autovehiculelor în curtea din spatele clădirii / clădirilor de locuit în cazul în care această curte are o suprafață de minimum 40,00 mp.

-la garaje și parcajele construite, respectiv amenajate, pe suprafața parcelei. dimensiunile fiecărui spațiu liber necesar pentru trecerea autovehiculelor pe suprafața parcelelor sunt : 3,00 m lățime ; 3,50 înălțime.

g) În cazul în care funcțiunile de pe parcelă sau situația urbanistică a acesteia reclamează existența a două sau mai multe accese, pentru autovehicule, din spațiul carosabil pe parcelă, aprobarea se va delibera pe baza de PUZ/PUD.

7.2.1.1.17 Fiecare parcelă are asigurate condiții pentru accesul din spațiul pietonal al persoanelor., în următoarele condiții .

a) Accesul pietonal direct se va asigura prin aliniamentul parcelei.

b) Accesul pietonal indirect se va face în condițiile alin. 7.2.1.1.16 ;

7.2.1.1.18 Contruirea pe fiecare parcelă se poate face numai prin racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente.

7.2.1.1.19 În cazul în care, fie rețelele tehnico-edilitare au capacitate mică și nu pot asigura serviciul public pentru toate construcțiile existente și pentru cele solicitate la autorizare, fie ca rețelele tehnico-edilitare nu există, CLCV poate adopta prin hotărâre una dintre următoarele măsuri :

a) Interzicerea construcțiilor noi până la extinderea, reabilitarea rețelelor de alimentare cu energie electrică, respectiv până la realizarea rețelelor de alimentare cu apă și de canalizare.

b) Intocmirea și aprobarea prin grija CLCV, a unor documentații de urbanism PUZ/PUD care să prevadă realizarea în viitor a rețelelor tehnico-edilitare, stabilind în situații justificate și servitutea de nonedificandi pentru porțiunile din terenurile private unde urmează să se realizeze rețelele tehnico-edilitare în cazurile în care este imposibilă rezolvarea acestora în domeniul public.

c) În situația în care nu se adaptează nici una din aceste soluții, atunci când persoanele interesate vor solicita, CLCV va analiza și aproba PUZ-uri prin care investițiile în domeniul rețelelor tehnice edilitare vor fi realizate de cei interesați, urmînd ca după punerea în funcțiune, aceste rețele să treacă în proprietatea CLCV.

d) În situația în care în zone fără rețele apă, canal - apar solicitări individuale pentru construcții noi, acestea se vor autoriza cu condiția rezolvării utilitatilor în regim individual (fose vidanjabile, puturi de medie sau mare adîncime)

7.2.1.1.20 Toate rețelele edilitare, indiferent de modul de finanțare, sînt în proprietate publică

7.2.1.1.21 Divizarea parcelelor existente în parcele noi trebuie să conducă în mod obligatoriu la

formarea unor parcele construibile ale caror dimensiuni trebuie sa respecte urmatoarele conditii :

a) Pentru parcelele destinate functiunilor complementare admise (conform art. 7.2 1.1.3) dimensionarea se va face conform actelor normative in vigoare pentru functiunea respectiva.

b) Pentru parcelele destinate locuintelor dimensiunile minime vor fi cele stabilite pentru alin. 72.1.1.4 c.

7.2.1.1.22 Inaltimea maxima a constructiilor de pe toate parcelele din subzona este de 6,00 m masurata de la partea cea mai joasa a terenului pe care este amplasata cladirea pina la cornisa acoperisului/ servitute de limitare a inaltimii " nou altius tellendi " articolul 622 - cod civil).

7.2.1.1.23 PUZ cu regulamentul aferent aprobat conform legii, pot sa prevada cu justificarile necesare conditii pentru aspectul exterior al constructiilor, care cu elementele sale definitorii apartin spatiilor publice.

1. Conformarea constructiei
2. Materialele de constructii pentru invelitori si finisaje exterioare
3. Culorile ansamblului si al detaliilor
4. Conformarea fatadelor si amplasarea golurilor

7.2.1.1.24 Densitatea construirii pe fiecare parcela vor fi precizate prin C.U. emise de CLCV in conformitate cu PUZ - ul si regulamentul aferent aprobat sau in lipsa acestuia se vor preciza indicii de control din PUG.

a) La calculul densitatii de pe parcele se iau in considerare urmatoarele suprafete :

- Suprafata terenului - ST
- Suprafata construita a cladirii - SC
- Suprafata desfasurata a cladirii - SD

b) Densitatea construirii pe parcela se exprima prin valorile urmatoarelor indici

- Procentul de ocupare a terenului $POT = (SC/ST) \times 100$
- Coeficientul de utilizare a terenului $CUT = SD/ST$
- Numarul de niveluri intregi ale cladirii

$$Niv = SD/SC = (CUT/POT) \times 100$$

c) Valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii pe parcelele cu locuinte sint urmatoarele : $POT = 20\%$ $CUT = 0,40$ $NIV. = 2$

d) CLCV are posibilitatea sa hotarasca in baza unor documentatii corespunzatoare (PUD) majorarea valorilor indicilor de densitate mentionate in aliniatul c in urmatoarele situatii :

- Comasarea a doua parcele, dintre care cel putin una era neconstruibila inainte de comasare.
- Realizarea in cladirea de locuit a unei locuinte independente suplimentare, fata de necesitatile investitorilor.

- Realizarea in cladire a unei functionari compatibile locuirii admise conform art. 7.2.1.1.4.b

-In cazul in care prin C.U. s-au impus conditii suplimentare pentru cladirea situata intr-o pozitie deosebita - volumetrie deosebita, amplasament obligat pentru protectia arborilor, servituti legate de vecinatatea altor functiuni.

e)Cazurile de majorare de la aliniamentul d pot conduce prin cumulare la urmatoarele valori maxime pentru indicii de densitate a construirii (fara a se putea folosi concomitent valorile maxime ale tuturor indicilor).

$$POT = 30 \% \quad CUT = 0,60 \quad NIV = .2$$

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

a) Mximul de parcaje si garaje permis pe o parcela este de 5 autovehicule. In cazul in care necesarul de parcare/garare depaseste 5 locuri/ parcela se vor reduce in mod corespunzator activitatile pe parcela.

b)Calculul necesarului de parcare/garare se face prin cumularea necesarului pentru fiecare functiune in parte, dupa cum urmeaza :

- Pentru locuinte minim 1 loc de parcare/garare pentru fiecare unitate de locuit
- Pentru celelalte functiuni compatibile in conformitate cu actele normative in vigoare
- Pentru fiecare functiune in parte (HG.525/96)

7.2.1.1.26 Spatii plantate

a)Pe parcelele din subzona nu este obligatorie realizarea spatiilor plantate cu rol de agrement

b)CU poate stabili asigurarea unor plantatii pe portiunea dintre aliniamentul parcelei si cladirea principala sau catre incintele semipublice (definite la art. 7.2.1.1.3)

7.2.1.1.27 Realizarea imprejmuirilor parcelei pe toate limitele ei trebuie sa raspunda exigentelor Codului Civil si normativelor de rezistenta acolo unde este cazul.

Ca urmare a PUZ cu regulament aferent ,CLCV poate impune conditii suplimentare pentru imprejmuiri cu referire la :

- Inaltimea minima/maxima a imprejmuirii pe oricare din limitele parcelei.
- Conformatia geometrica a imprejmuirii catre spatiile publice sau incintele semipublice (definite la art. 7.2.1.1.3), inaltimea, latimea, traseu in plan.
- Materiale care trebuie folosite, structura de rezistenta, culoarea, transparenta/opacitatea imprejmuirii.

7.2.1.1.28 Pe fiecare parcela se pot realiza cladiri, anexe ale cladiri / cladirilor principale cu respectarea articolului 7.2.1.1.16 f. dupa cum urmeaza :

a)Cladirile anexa destinate ocupatiilor de tip rural conform articolului 7.2.1.1.15/ h

b) Suprafata totala admisa a cladirilor anexa este de maximum 15 % din ST.

c) Inaltimea maxima admisa a cladirilor anexa este de 2,50 m cu exceptia situatiei in care trebuie mascat un calcan, in care situatie inaltimea la cornisa a anexei poate fi egala cu inaltimea la cornisa a constructiei cu calcan.

7.2.1.1.29 In subzona se poate admite construirea intr-o prima etapa a unor cladiri cu indici de densitate mai mici decit cei prevazuti in PUG ca indici minimali - POT 10 % CUT - 0,15 in urmatoarele conditii.

a) Cladirea care se construiesc sa fie durabila si sa aiba Sc minim 48,00 mp.

b) PAC sa contina piese care sa demonstreze ca solutiile tehnice adoptate permit realizarea constructiei finale in concordanta cu prevederile RLUSCV.

c) Sa existe obligatia respectarii termenelor de definitivare a dimensiunilor constructiilor, stabilite de CLCV - prin AC.

d) In toate etapele constructiei functiunile trebuie sa respecte proportia aprobata, in conformitate cu articolul 7.2.1.1.4 a,b.

7.2.1.1.30 In cazul expropriarii pentru cauza de utilitate publica a unei parti dintr-o parcela CLCV va actiona in conformitate cu Legea 33/1994, iar baza de calcul pentru stabilirea densitatii de construire se va stabili in felul urmatoar :

a) In cazul acordarii de despagubiri conform legii, ST care se va lua in calcul pentru indicii de densitate este suprafata ramasa dupa expropriere ; in cazul in care parcela diminuat prin expropriere devine neconstruibil din cauza dimensiunilor, se va expropria intreaga parcela.

b) In cazul in care proprietarul este de acord sa cedeze o parte din parcela pentru realizarea unor obiective de utilitate publica conform Legii, poate primi prin hotarire a CLCV urmatoarele compensatii urbanistice :

- Cedarea portiunii in cauza se va face dupa primirea A.C. adica la calculul indicilor de densitate se va lua ca baza ST initiala.

- Schimbarea ponderii functiunilor in cladirea principala in limitele conservarii caracterului functional al zonei si al compatibilitatilor functionale, tinzind sa se satisfaca cerintele proprietarului exprimate in scris.

LD1- 7.2.1.2 - SUBZONA LOCUINTE PREDOMINANT REZIDENTIALE JOASE (< 7 m) GENERALITATI

7.2.1.2.1 - tipurile de subzone functionale

a- subzona locuintelor principale (locuintele la drum)

b-subzona locuintelor secundare (activitatea complementara la drum)

7.2.1.2.2 Functiunile dominante ale subzonei sint locuirea si ocupatiile de tip rural (agricol - zootehnice) pe fiecare parcela in parte cu posibilitatea ca activitatea complementara admisa sa aiba o pondere mai mare decit locuirea pe parcela sau in constructii.

7.2.1.2.3. Functiunile complementare admise sint urmatoarele :

a)Pe parcelele distincte din subzona

L2, IS, ID (cu exceptia unitatilor poluante) A, V, TE, CR,

b)Pe aceeasi parcela cu locuintele si cu ocupatiile de tip rural : TSc, Iss, IS ct, I Sas, I.Sc, I Sps, ID ateliere si prestari servicii nepoluante cu maxim 5 salariati, TE.

7.2.1.2.4. Utilizari permise ale terenurilor si cladirilor de pe parcelele cu locuinte in subzona (cu exceptia functiunilor - complementare admise - prin articoilul 7.2.1.2.3 b)

a) Activitatile preponderente pe fiecare parcela in parte :

- Locuire a carei pondere este de minim 50 % din SD a fiecarei cladiri in parte.

- Ocupatii de tip rural, in conformitate cu articolul 7.2.1.1.4 a.

b)Activitatile compatibile celor preponderente pe fiecare parcela in parte ; aceste activitati pot ajunge la maximum 50 % din SD a fiecarei cladiri in parte si se desfasoara in conformitate cu actele normative in vigoare si cu reglementarile CLCV.Activitatile compatibile cu locuirea sint cele de la articolul 7.2.1.2.3 b.

c)Parcelele din subzona LD1 sint construibile daca indeplinesc conditiile de la 7.2.1.1.4 c.

7.2.1.2.5 Utilizarile permise cu conditii sint cele de la articolul 7.2.1.1.5

7.2.1.2.6 Interdictii temporare de construire conform 7.2.1.1.6

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

7.2.1.2.8. Orientarea fata de punctele cardinale.Orientarea incaperilor cu functiuni de locuire este cea de la articolul 7.2.1.1.8

7.2.1.2.9. Amplasarea constructiilor pe parcelele riverane drumurilor publice de importanta teritoriala (D.J.611 siD.J.702 F.) se va face in conformitate cu articolul 7.2.1.1.9

7.2.1.2.14 Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul/aliniamentele - parcelei, se va face in conformitate cu articolul 7.2.1.1.14

7.2.1.2.15 Amplasarea constructiilor in interiorul fiecarei - parcele se va face dupa cum urmeaza :

a)O singura cladire principala sau mai multe cladiri principale pe o singura parcela se vor amplasa in partea dinspre strada a parcelei . Cladirile principale sint cele care adapostesc locuinta.

b)Tipurile de cladiri care se pot realiza pe fiecare parcela conform articolelor 7.2.1.1. 15 b.

c)Dimensiunile minime ale fiecarei cladiri principale de pe parcela conform art. 7.2.1.1.15 c.

d)Raportul dintre dimensiunile fiecarei cladiri de pe parcela conform articolului 7.2.1.1.15 d.

e) Distanțele dintre clădirile de pe parcelă conform articolului 7.2.1.1.15 e.

f) Distanțele dintre limitele parcelei și oricare dintre clădirile de pe parcelă conform articolelor 7.2.1.1.15 f.

g) În cazul clădirilor cu regim de construcție CL, FC, CV lungimea fiecărui calcan conform articolului 7.2.1.1.15 g.

h) Distanțele dintre anexe sau dintre anexe și clădirile principale conform articolelor 7.2.1.1.15h.

7.2.1.2.16 Accesele carosabile pe fiecare parcelă se vor face în conformitate cu articolul 7.2.1.1.16

7.2.1.2.17 Accesele pietonale pe fiecare parcelă se vor face în conformitate cu articolul 7.2.1.1.17

7.2.12.18 - Construirea pe fiecare parcelă se poate face numai prin racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente.

7.2.12.19 Realizarea rețelelor tehnico-edilitare

În vederea asigurării posibilităților de realizare în viitor a rețelelor tehnico-edilitare CLCV va proceda în conformitate cu articolul 7.2.1.1.19.

7.2.1.2.21 Divizarea parcelelor existente în parcele noi trebuie să conducă în mod obligatoriu la formarea unor parcele construibile, ale căror dimensiuni trebuie să respecte condițiile de la art. 7.2.1.1.21

7.2.1.2.22 Înălțimea maximă admisă a construcțiilor de pe toate parcelele din întreaga subzonă LD1, este de 6,00 m. Înălțimea construcțiilor se va măsura în conformitate cu articolul 7.2.1.1.22

7.2.1.2.23 Aspectul exterior al construcțiilor poate fi reglementat în condițiile prevăzute de articolul 7.2.1.1.23.

7.2.1.2.24 Densitatea construirii pe fiecare parcelă din subzonă se stabilește după cum urmează :

a) Idem articolul 7.2.1.1.24 a

b) Idem articolul 7.2.1.1.24 b

c) Valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii pe parcelele cu locuințe sunt următoarele :

$$POT = 25 \% \quad CUT = 0,50 \quad NIV = 2$$

d) Majorarea valorilor indicilor de densitate stabilește prin alin. c se poate face în situațiile prevăzute la articolul 7.2.1.1.24 d.

f) Cazurile de majorare de la art. d pot conduce la următoarele valori maxime pentru indicii de densitate a construirii (fără a se putea folosi concomitent valorile maxime ale tuturor indicilor).

$$POT = 30 \% \quad CUT = 0,60 \quad NIV = 2$$

7.2.1.1.25 Parcajele și garajele de pe fiecare parcelă vor fi asigurate și construite în conformitate

cu prevederile articolului 7.2.1.1. 25

7.2.1.2.26 Spațiile plantate se vor amenaja pe fiecare parcelă în conformitate cu articolul 7.2.1.1.26 b

7.2.1.2.27 Imprejmuirile pe toate limitele parcelelor se vor face în conformitate cu articolul 7.2.1.1. 27

7.2.1.2.28 Realizarea clădirilor anexa pe parcele se face în conformitate cu articolul 7.2.11.28

7.2.1.2.29 Etapizarea realizării construcțiilor pe parcele se va face în conformitate cu articolul 7.2.1.1.29

cu excepția aliniatului d unde articolul 7.2.1.1.4 a.b. se înlocuiește cu art. 7.2.1.24 a b

7.2.1.1. 30 În cazul exproprierii pentru cauza de utilitate publică a unei părți dintr-o parcelă se va acționa în conformitate cu articolul 7.2.1.1. 30.

LE2 și LD2 - 7.2.2 – SUBZONELE LOCUINTE EXCLUSIV ȘI PREDOMINANT REZIDENTIALE ÎNALTE (< 10 m)

Pentru subzonele rezidențiale cu clădiri înalte se aplică reglementările enunțate pentru subzonele cu clădiri joase exclusiv rezidențiale și respectiv dominant rezidențiale cu următoarele amendamente:

7.2.1.1.4/c-în loc de “adâncimea parcelei –minim 50m”-adâncimea parcelei- minim 30m

-în loc de “suprafața parcelei –minim 500mp”-suprafața parcelei –minim 300mp

7.2.1.1.15/c-nu se admit construcții în regim CV

7.2.1.1.15/e-în loc de “minim 3 m”-minim 5 m.

7.2.1.1.22 – în loc de “6m”- 10m

7.2.1.1.24/c-în loc de “POT=20% CUT=0,40 NIV=2” -- POT= 30% CUT=0,75% NIV=2,5

7.2.1.1.24/e –în loc de “POT =30% CUT=0,60 NIV= 2” -- POT =33% CUT =1,00 NIV = 3

7.2.1.2.24/c –în loc de “POT =25% CUT =0,50 NIV =2” -- POT= 35% CUT = 1,05 NIV = 3

7.2.1.2.24/e –în loc de “POT = 30% CUT = 0,50 NIV =2” -- POT= 38% CUT = 1,14 NIV = 3

IS - 7.3 ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL

GENERALITĂȚI

7.3.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCȚIONALE SÎNT URMĂTOARELE

7.3.1.1. - Construcții administrative (I s a)

7.3.1.2 - “ de învățământ (I s I)

7.3.1.3 - “ 5 de sănătate (I s s)

7.3.1.4 - “ de cultură (I s ct)

7.3.1.5 - “ - de asistență socială (I s as)

7.3.1.6 - “ - de cult (I s cu)

7.3.1.7 - “ - financiar bancare (I s f)

7.3.1.8 - “ - sportive (I s sp)

- 7.3.1.9 - " - turism (I. s t)
- 7.3.1.10 - " - comerciale (Isc)
- 7.3.1.11 - " - pentru prestari servicii (I.s ps)
- 7.3.1.12 - " - cu valoare istorica (Ism)

7.3.2 Functiunea dominanta a zonei este fie o functiune separata dintre cele de la art. 7.3.1. fie combinatia a mai multor functiuni de la acelasi articol pe aceiasi parcela. Zona functionala I.S.este cea care determina in cea mai mare masura caracterul zonei C conform articolelor 7.1.1. – 7.1.27.

7.3.3. Functiunile complementare admise pe aceeaasi parcela sint LD1,2.

UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR

7.3.4.Utilizarile permise pe parcele si in cladiri sunt urmatoarele:

7.3.4.1. Utilizarile enumerate la art. 7.3.1. care pot ocupa fie in totalitate o parcela sau o cladire,fie sint combinate pe aceeaasi parcela sau in aceeaasi cladire; in aceste cazuri functiunea IS este preponderenta pe parcela.

7.3.4.2. Locuire in proportie de mai putin de 50 % din SD in fiecare cladire in parte, in aceste cazuri functiunea IS este preponderenta pe parcela.

7.3.5. Utilizari permise cu conditii idem art. 7.1.6

CONDITII DE AMPLASARE SI DE CONFORMARE A CLADIRILOR

7.3.8. Orientarea fata de punctele cardinale este adecvata in unele dintre cladirile din subzonele functionale : Isi,Iss,Isas,Iscu,Issp, Ist,, in cazul existentei in cladiri a functiunilor de locuire, orientarea va fi aceea precizata in articolele nr.8 din capitolele respective.

7.3.9 Amplasarea fata de drumurile publice : in conformitate cu normativele drumurilor publice si cu regulile specifice fiecarei subzone in parte.

7.3.14 Amplasarea constructiilor fata de alimimentul fiecarei parcele va fi stabilita prin PUZ/PUD.

7.3.15 Amplasarea constructiilor in interiorul fiecarei parcele-conform art. 7.2.15 si a regulilor specifice fiecarei subzone functionale in parte.

7.3.16 Accesul carosabil in interiorul fiecarei parcele in parte trebuie sa se faca in mod obligatoriu direct din strada si sa fie dimensionat astfel incit sa satisfaca toate nevoile de capacitate de pe parcela.

7.3.17 Accesul pictonal in interiorul fiecarei parcele trebuie sa se faca in mod obligatoriu direct din strada si sa fie dimensionat astfel incit sa satisfaca toate nevoile de capacitate de pe parcela

7.3.18 Racordarea la retelele tehnico-edilitare idem 7.2.18.

7.3.21 Divizarea parcelelor existente trebuie sa conduca la realizarea unor parcele cu dimensiuni si suprafete corespunzatoare functiunilor care exista pe teren si a celor care urmeaza a se amplasa

7.3.22 Înălțimea construcțiilor se stabilește prin PUZ/PUD corelate cu necesitatea funcțiunilor respective și contextul urbanistic.

7.2.23 Aspectul exterior al construcțiilor : idem art. 7.1. 23

7.3.24 Procentul de ocupare a terenurilor și coeficientul de utilizare a acestora se va stabili prin PUZ/PUD, în funcție de necesitățile funcțiunii respective, de contextul urbanistic și de aspecte estetic-compozitionale, POT poate depăși numai în mod excepțional valoarea de 50 % cu justificare în cadrul PUZ/PUD.

7.3.25 Spațiile de parcare/garare a autoturismelor vor fi asigurate în principal pe parcela respectivă

7.3.26 Pe fiecare parcelă este obligatorie realizarea unor spații plantate adecvate funcțiunii respective (cu rol de protecție, igienă, decorativă agrement) conform Anexei 6 din HG 525 și de art. 7.2.2.2.26 b.

7.3.27 Împrejmuirile fiecărei parcele - idem art. 7.2.2.2.27.

7.3.29 Etapizarea realizării construcțiilor pe parcelă se va face în conformitate cu art. 7.2.2.2.29

7.3.30 Exproprierea pentru cauză de utilitate publică : idem art. 7.2.2.2.30.

I.D. 7.4 ZONA DE UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE ȘI TRANSPORT GENERALITĂȚI

7.4.1. Tipurile de subzone funcționale:

7.4.1.1. Subzona industrială cu " caracter rezidual și izolat " rezultată din înglobarea unei activități industriale în cadrul localității ca urmare a dezvoltării istorice a așezării.

7.4.1.2. Subzone industriale compacte, organizate pe principiul platformelor proiectate unitar, amplasate la limita intravilanului ce fac obiectul unei echipări edilitare în perspectivă.

7.4.2. Funcțiunea dominantă a zonelor

7.4.2.1 Subzona unităților de extracție și depozitare a produselor petroliere

7.4.2.2. Subzona unei industrii de prelucrare a produselor agricole.

7.4.2.3. Subzona unei industrii a materialelor de construcții

7.4.3. În toate subzonele industriale sunt admise următoarele funcțiuni complementare:

ISa, IScu, ISf, ISsp, ISc, ISps, A, P, GC, TE, CR.

7.4.3 bis. În subzonele de la art. 7.4.1.2. sunt interzise următoarele funcțiuni :

a) L cu excepția locuințelor de servicii pentru personalul care asigură permanentă.

b) Instituții și servicii publice de interes general ISI, ISS, IST, ISAS, cu excepția cabinetelor medicale, de protecția muncii, cantinelor, cluburilor, spațiilor de învățământ profesional de specialitate amenajate în folosință exclusivă a unităților industriale.

UTILIZARE FUNCTIONALA

7.4.4. Utilizari permise :

- a) Utilizari permise pentru terenurile si constructiile situate in zona functionala ID sunt ID si Isps, pentru care s-a eliberat Autorizatia de Mediu.
- b) Modificarea volumului sau naturii activitatilor ID si Isps existente in zona functionala ID este permisa si se face in urma Acordului de Mediu.
- c) Schimbarile parametrilor urbanistici existenti sint posibile numai pe baza de PUZ/PUD aprobat.

7.4.5. Utilizari permise au conditii

Aprobarea PUZ/PUD este posibila pe baza avizelor favorabile din partea forurilor abilitate care au instituit zona de protectie pentru :

- Monumente, ansambluri si situri istorice
- Infrastructuri feroviare
- Drumuri publice teritoriale
- Cursuri de ape
- Constructii si amenajari care prezinta risc tehnologic.

7.4.6. Interdictii temporare de construire

7.4.6.1. Toate subzonele functionale stabilite conform 7.4.1.2. se afla in interdictie temporara de construire pina la aprobarea PUZ/PUD care stabilesc :

- Parametrii urbanistici din subzona functionala
- Implicatiile urbanistice ale masurilor de protectie a mediului
- Amplasarea si forma generala a constructiilor
- Conditii specifice de organizare a circulatiei, a retelelor edilitare si tehnologice

7.4.6.2 In functie de amploarea implicatiilor urbanistice, CLCV va stabili teritoriul penrtu care se elaboreaza PUZ cu regulament aferent, dupa cum urmeaza :

- In cazul subzonelor de la articolul 7.4.1.1 teritoriul pe care se elaboreaza PUZ este teritoriul din parcela ID impreuna cu parcelele invecinate (chiar daca parcelele invecinate fac parte din alte zone functionale.)

-In cazul subzonelor de la articolul 7.4.12 teritoriul pe care se elaboreaza PUZ este constituit din toate parcelele juridice componente, impreuna cu parcelele invecinate cu acestea (chiar daca fac parte din alte zone functionale)

CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

7.4.8. Orientarea fata de punctele cardinale

Pentru impiedicarea transmiterii directe a noxelor prin intermediul vintului dominant inspre alte zone aflate in vecinatatea surselor de poluare pe baza S.I.M. (studiu de impact asupra mediului) se va stabili una din urmatoarele masuri de interventie :

- Incetarea activitatii poluante
- Executarea pe cheltuiala poluatorului a tuturor lucrarilor de protectie urbanistica inclusiv perdele plantate, pozitionate si dimensionate astfel incit sa impiedice transmiterea directa a noxelor.

7.4.9. Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice.

7.4.9.1. Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice de importanta teritoriala (D.J.-uri) se face in conformitate cu art. 7.4.5 si in conformitate cu conditia de securitate a drumurilor in raport cu folosinta cladirilor.

7.4.9.2. Subtraversarea sau supratraversarea drumurilor publice (D.J.710 A si D.C.5) sau a strazilor obisnuite cu constructii de orice natura necesare folosintelor industriale, se va putea face numai cu avizele organelor mentionate (Consiliul Judetean, Consiliul local).

7.4.9.3. Pentru a nu se incomoda circulatia curenta a drumurilor publice si pentru a nu prejudicia constructia drumului, este interzisa amplasarea in spatiile publice a urmatoarelor folosinte, precum, si a constructiilor care deriva din acestea :

a)Parcaje pentru orice tip de autovehicul a carui stationare este determinata de folosinte industriale.

b)Amenajari necesare accesului in incintele industriale a autovehiculelor banale sau speciale.

c)Amenajari necesare accesului in incintele industriale al pietonilor.

d)Rețele de utilitate tehnologica (subterane si aeriene) care apartin societatilor industriale, indiferent de tipul de proprietate.

7.4.9.4. Constructiile industriale se vor amplasa la asemenea distanta fata de drumurile publice (.DJ.-uri,D.C -uri) sau fata de strazi incit sa satisfaca conditiile din aliniamentele precedente.

Amplasarea constructiilor industriale din anexa II de la legea 137/1995 se va face in urma intocmirii SIM, pe baza PUZ/PUD.aprobat

7.4.14 Amplasarea constructiilor destinate activitatilor industriale fata de aliniamentul parcelei industriale se face pe baza de PUZ/PUD.aprobat.D.U. vor tine cont de urmatoarele conditii specifice :

a)Necesitatile functionale ale drumurilor de importanta teritoriala (D.J710 A si D.C.5) si ale celorlalte artere de circulatie conform art. 7.4.9

b) Asigurarea gabaritului minimal al caii de circulatie, inclusiv al rezervei de dezvoltare (STAS 4032/2; 1244/1).

c) Realizarea unei compozitii volumetrice armonioase a cladirilor spre domeniul public, inclusiv prin alinierea constructiilor noi, cu cladirile de pe parcelele vecine.

d) Asigurarea distantelor minime de protectie a celorlalte activitati fata de factorii potentiali de risc (L 137/95, L 98/94; L 10/95, L 126/95, HG 486/93 ORDONANTA 125/90; ORDIN M.S. 981/94).

e) Rezolvarea cerintelor functionale, inclusiv a celor auxiliare activitatii industriale, cum ar fi parcaje, garaje, accese, s.a. conform alin. 7.4.9.3. pe suprafata parcelei fara a greva domeniul public.

7.4.15 Amplasarea in interiorul parcelei industriale a constructiilor necesare activitatilor proprii se face astfel incit sa asigure urmatoarele conditii :

a) Respectarea distantelor minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice impuse prin actele normative 126/95, HG. 486/93, ORDIN M.S. 981/94, ORDIN MLAPT 381/94

b) Preluarea in interiorul parcelei a tuturor spatiilor de protectie impotriva riscurilor tehnologice fara a determina servituti de risc tehnologic pe parcelele vecine. Prin exceptie, impunerea unor servitute de risc tehnologic pe parcelele vecine se va consemna in cartile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune si vor fi luate in considerare la orice autorizare ulterioara.

c) Asigurarea suprafetelor minime pentru amenajarea functiunilor industriale auxiliare conform alin. 7.4.93

d) Asigurarea coerenta fluxurilor tehnologice astfel incit sa se asigure delimitarea si separarea acceselor si a circulatiei in interiorul parcelei industriale pentru urmatoarele categorii de circulatii : pietonale, carosabile pentru autoturisme si autospeciale, cale ferata uzinala.

e) Pe parcelele industriale situate in zona functionala I este interzisa realizarea constructiilor pe limitele parcelei, cu exceptia situatiilor stabilite prin PUZ/PUD aprobate.

7.4.16 Accesul autovehiculelor pe parcela

7.4.16.1. Pentru accesul autovehiculelor pe parcela industriala (autoturisme autovehicule pentru transport greu, autovehicule speciale sau agabaritice) se vor realiza :

-Spatii de stationare si manevra a autovehiculelor

-Spatii de inregistrare si control

Toate aceste spatii se vor realiza in totalitate in afara spatiului public, pe suprafata parcelei in cauza.

7.4.16.2 Fiecare parcela industriala trebuie sa aiba asigurate conditii pentru accesul din spatiul carosabil al autovehiculelor necesare r activitatilor, care se desfasoara pe aceasta, dupa cum urmeaza :

a) Accesul autovehiculelor pe parcela trebuie sa se faca direct din spatiul carosabil

b) Nu se admit servituti de trecere asupra unei parcele pentru accesul autovehiculelor la o parcela industriala

c) Accesul autovehiculelor pe fiecare parcela trebuie sa se faca astfel incit transversarea spatiilor publice pietonale sa aiba o lungime minima.

d) In cazul unei parcele cu mai multe aliniamente PUZ/PUD va stabili artera, arterele de circulatie, din care se va face accesul, respectiv accesele autovehiculelor pe parcela.

7.4.16.3. In cazul in care spatiile prevazute la alin. 7.4.16.1 se realizeaza de catre beneficiarul activitatii industriale prin largirea spatiului public de circulatie carosabila CLCV va hotari in baza PUZ/PUD prin care se stabileste amenajarea respectiva, daca este necesara cedarea de catre proprietarul parcelei industriale a spatiului echivalent din acesta in scopul intregirii spatiu public si al amenajarii pietonale de interes public.

7.4.16.4 Rezolvarea tehnica a accesului autovehiculelor pe parcela industrială se face, in conformitate cu prevederile PUZ/PUD aprobat si cu avizul Inspectoratului Judetean de Politie Dambovita pentru detalierea organizarii traficului auto in zona accesului.

7.4.17 Fiecare parcela industrială trebuie sa aiba asigurate conditii pentru accesul persoanelor din spatiul pietonal, dupa cum urmeaza :

a) Accesul persoanelor pe parcela industrială se poate compune din urmatoarele elemente reali - zate, in afara spatiului public, in incinta propriu-zisa.

- Spatii de preluare a fluxurilor maxime, intrare-iesire la ora de virf.
- Spatii de inregistrare
- Spatii de paza si control

b) Accesul persoanelor pe parcela trebuie sa se faca direct din spatiul public pietonal si se va pozitiona in conformitate cu PUZ/PUD aprobat. Accesele pietonale vor fi diferite si dimensionate in functie de :

- Fluxul maxim la ora de virf
- Natura activitatii persoanelor care acced in incinta

c) Accesul persoanelor in incinta se poate face :

- Alaturat sau separat de accesul carosabil
- Separat de accesul de cale ferata
- Spatiile de inregistrare se vor realiza separat
- Spatiile de paza si protocol pot fi comune

d) Nu se admit servitutile de trecere asupra unor parcele pentru accesul persoanelor la o parcela industrială.

e) Amenajarile speciale ale spatiului public pentru circulatia pietonala destinata accesului in incintele industriale (trecheri de nivel, tuneluri, balustrade de protectie) se stabilesc si se realizeaza de CLCV care poate impune contributia financiara a beneficiarilor activitatilor industriale intr-un procent direct proportional cu numarul de navetisti din total personal.

f) Rezolvarea tehnica a accesului persoanelor pe parcelele industriale se face prin PUZ/PUD aprobat si cu avizul Inspectoratului Judetean de Politie D-ta pentru detalierea organizarii traficului pietonal in zona accesului.

7.4.18 Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente, a functiunilor, se va face astfel :

a) In urma avizelor care demonstreaza posibilitatea tehnica de racordare.

b) Retelele tehnico-edilitare de orice natura situate in spatiul public din intravilan vor fi realizate subteran.

c) Este interzisa prejudicierea unor consumatori autorizati prin racordarea unor consumatori noi.

7.4.20 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare.

Retelele noi, extinderi sau redimensionari se vor face pe baza unui PUZ/PUD aprobat care va furniza elementele de tema pentru proiectul de fezabilitate.

Toate retelele realizate in acest mod sint in proprietatea publica a comunei VIRFURI chiar daca investitia a fost suportata de utilizatori.

7.4.21 Parcelarea

7.4.21.1. Crearea de parcele industriale noi se poate face prin :

a) Ocuparea teritoriului cu destinatia I din PUGSCV

b) Impartirea incintelor existente ca urmare a schimbarii regimului de proprietate

7.4.21.2 Crearea de parcele industriale noi se face pe baza de PUZ/PUD aprobate.

7.4.22 Inaltimea constructiilor.

7.4.22.1. Inaltimea maxima a constructiilor industriale se va stabili prin PUZ/PUD in care se va consemna inaltimea in metri de la nivelul terenurilor la cornisa.

7.4.22.2 Inaltimea normata a cladirilor industriale va respecta intervalurile de inaltime corespunzatoare cladirilor cu functiunea de locuit.

7.4.22.3 In intreaga zona I se vor respecta normele de semnalizare a inaltimii constructiilor prin amplasarea luminilor de baleiaj.

7.4.24. In zona functionala I procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea conditiilor de amplasare a constructiilor conform art. 7.4.8 - 7.4.17 si de incadrarea in prevederile normative a H.G.525/96. Se aplica indicii din CADRU CONTINUT DOCUMENTATII DE SISTEMATIZARE redusi cu 10 %

7.9.25 Parcaje

7.4.25.1. Pentru fiecare parcela industrială este obligatorie asigurarea pe suprafața parcelei a condițiilor pentru parcare, gararea și staționarea tuturor autovehiculelor implicate în desfășurarea activității industriale respective, adică :

- Autovehicule proprietatea firmei
- Autovehicule care participă la aprovizionarea și desfășurarea producției întreprinderilor
- Autovehicule ale angajaților, care își desfășoară activitatea pe parcela industrială

7.4.25.2 Dimensionarea parcelelor, garajelor se stabilesc în conformitate cu P 132 - 93

7.4.26 Pe fiecare parcelă situată în zona funcțională I este obligatorie amenajarea unei suprafețe plantate de minim 20 % din suprafața parcelei, în care este inclusă și suprafața plantată de protecție desfășurată pe limitele parcelei.

7.4.27. Realizarea împrejmuirilor parcelei pe toate limitele ei trebuie să respecte exigențele Codului Civil. Spre domeniul public împrejuririle vor fi transparente de maxim 1,80 m înălțime.

7.4.30 În cazul exproprierii pentru cauza de utilitate publică CLCV va acționa în conformitate cu legea 33/1994.

Dacă prin această expropriere se depășește indicele de ocupare stabilit conform art. 7.4.24 CLCV va întocmi un contract de suprafață prin care se va permite parcare și staționarea mașinilor întreprinderii într-un parcaj public din vecinătatea întreprinderii.

7.5. ZONA DE UNITĂȚI AGRICOLE

GENERALITĂȚI

7.5.1 Subzone funcționale

7.5.1.1. Unități de producție agricolă

7.5.1.2. Unități de depozitare produse agricole

7.5.2. Funcțiunea dominantă a zonei

7.5.2.1 În subzona 7.5.1.1 funcțiunile dominante pot fi separate sau combinate cuprinzând :

a) Ferme de animale

b) Stațiuni de mecanizare

7.5.3. Nu sunt permise funcțiuni complementare cu excepția unor birouri ; grupuri sociale, locuințe de serviciu

7.5.4. Utilizări permise- cele care rezultă din funcțiunea dominantă

7.5.5. Toate subzonele A existente sunt cu interdicție temporară de construire până la :

7.5.5.1 Elaborare SIM și obținerea A.M. (pentru funcțiunile cuprinse pe lista MAPPM)

7.5.5.2 Elaborare si aprobare PUZ/PUD cu regulament aferent pentru masurile care trebuiesc luate in urma SIM, a schimbarilor de regim de proprietate si a schimbarilor de tehnologie.

7.5.9. Amplasarea fata de drumurile publice idem art. 7.4.9

7.5.14 Amplasamentul fata de aliniamentul parcelei - idem art. 7.4.14

7.5.15 Amplasarea constructiilor in interiorul - parcelei idem art. 7.4.15

7.5.16 Accese carosabile

7.5.16.1 Accesele carosabile pe fiecare parcela se vor face in conformitate cu art. 7.4.16

7.5.17 Accesele pietonale pe parcela se vor face in conformitate cu art. 7.4.17

7.5.18 Racordarea la retelele edilitare se va face in conformitate cu STAS 8281; 8591/1; 1481; 9570/1; PE 132; N.P. 3915.

7.5.19 Construirea de unitati in subzonele A se poate face atunci cind exista posibilitate de racordare la reseaua de energie electrica.

a) Construirea in zonele unde nu exista posibilitati de racordare la reseaua de alimentare cu apa si de canalizare se poate face numai in conditiile stabilite de AM.

b) Depozitarea gunoaielor si a resturilor organice pe fiecare parcela trebuie facuta in conformitate cu HG 101/97; ORDINUL M.S .536/97.

c) Se interzice scurgerea in spatiul public sau in retelele publice a lichidelor de provenienta animala sau a apelor murdare rezultate de la intretinerea animalelor sau de la anumite activitati agricole.

7.5.20 Divizarea parcelelor existente idem 7.4.20

7.5.22 Inaltimea constructiilor idem 7.4.21

7.5.24 Procentul de ocupare al terenurilor

Se pot aplica indicii din cadrul continut al documentatiilor de sistematizare (procente de ocupare pe ramuri) reduci cu 10 % pentru a se incadra in prevederile normative ale H.G. 525/96

5.5.25 Parcaje - idem 7.4.25

7.5.26 Spatii verzi pe parcela idem 7.4.26

7.5.27 Imprejmuirea parcelelor - idem 7.4.27

7.5.30 In cazul expropriarii pentru cauza de utilitate publica a unei parti dintr-o parcela in vederea realizarii unor retele tehnico-edilitare CLCV va actiona in conformitate cu legea nr. 33/1994

Daca aceste retele au o zona de protectie CLCV va fi obligat sa achizitioneze intrega suprafata, inclusiv zona de protectie, pe care o va planta dindu-i caracterul de zona verde sau perdea de protectie.

V 7.6. ZONA VERDE

7.6.1. Tipurile de subzone functionale

7.6.1.1.p. Subzone - parcuri

7.6.1.2 cs - Subzone complexe si baze sportive

7.6.1.3. pp - Perdele de protectie

7.6.2. Functiunea dominanta a zonei

7.6.2.1 Pentru subzona 7.6.1.1, predominante sint activitatile de relaxare in conditii de mediu adecvate.

7.6.2.2 Pentru subzona 7.6.1.2 primeaza activitatile sportive in spatiul organizat ca spatiu verde

7.6.2.3 Pentru subzona 7.6.1.3 sint predominante functiile de protectie si separare intre zone si subzone deloc sau foarte putin compatibile.

7.6.3. Functiunile complementare admise ale zonei

7.6.3.1 Functiunile complementare admise ale zonei sint, dupa tipul de subzona :

7.6.3.1.1 - I,CT,GC,CRP

7.6.3.1.2 - C,CT,SP,PS,Gc,CRP

7.6.3.1.3 - IS,GC,TE,CRP

7.6.4. Utilizari permise

a. Pentru fiecare tip de subzona sint permise :

- activitatile de baza ale acesteia
- activitatile functiunilor complementare care sustin si protejeaza functiunea principala
- activitatile de intretinere ale functiunii principale si a celor complementare admise

b. Spatiile plantate prevazute in PUGSCV sint minimale si obligatorii.

c. Gestionarea activitatii de productie si intretinere a spatiilor plantate apartinand domeniului public va fi asigurata de Primarie.

7.6.5. Utilizari permise cu conditii

Aprobarea PUZ/PUD este posibila pe baza avizelor favorabile din partea forurilor abilitate care au instituit zone de protectie:

- monumente, ansambluri si situri istorice
- drumuri publice
- cursuri de apa, lacuri
- constructii si amenajari care prezinta un risc tehnologic

7.6.6. Interdictii temporare de construire, pina la aprobarea PUZ/PUD

7.6.6.1 Pentru toate tipurile de subzone functionale realizarea lucrarilor de constructii se poate face numai pe baza PUZ/PUD aprobat.

7.6.6.2. PUZ/PUD aferent va stabili pentru fiecare tip de subzona functionala :

- Conditii urbanistice specifice amplasamentelor respectiv, derivate din nevoia functionala precum si conditionarile impuse de spatiul urban inconjurator.
- Tipurile de plantatii specifice fiecarei amplasament, recomandarile necesare pentru conservarea si revitalizarea celor existente.
- Sursele de obtinere a diferitelor tipuri de plantatii.
- 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 ca implicatie a prevederilor din PUZ.

7.6.14 Amplasarea fata de aliniament a spatiilor plantate se stabileste prin PUZ/PUD aferente subzonelor functionale de la alin 7.6.1 tinzind sa se realizeze concomitent:

- un specific al fiecarui spatiu de amplasare
- o unitate cu spatiul inconjurator

7.6.15 Amplasarea in interiorul parcelei a diferitelor tipuri de plantatii si constructii se face tinind seama de :

- tipul de plantatie ce se amplaseaza si stadiul de dezvoltare al acestuia ;
- relatia plantatie - circulatie auto (pietonala)
- relatia plantatii - constructii
- specificul functional al parcelei plantate

7.6.15.1 Lucrarile de plantare ,intretinere a spatiilor verzi se vor reraliza in intervalul optim specific fiecarui tip de plantatie cu respectarea tehnologiei de executie.

7.6.16 Accesele carosabile in interiorul oricarui amplasament al zonei functionale se dimensioneaza astfel incit sa asigure exclusiv :

- deservirea activitatilor de pe parcela
- activitatile de executie - intretinere
- activitate de interventie

Pe aceste parcele este permis numai accesul autovehiculelor care asigura activitatile sus numite.

7.6.16.1 Penteru activitatile complementare admise se realizeaza de regula o separare din punct de vedere al acceselor si intre teritoriul acestora si restul spatiului plantat

7.6.17 Accesele pietonale se traseaza si se dimensioneaza astfel incit sa asigure legaturi corecte intre diferitele spatii ale parcelei plantate proiectindu-se astfel incit sa nu permita accesul necontrolat al autovehiculelor.Se pot proiecta si alei pietonale cu gabarite de minim 3m care sa poata fi folosite ocazional pentru circulatia vehiculelor de intretinere sau de interventie.

7.6.18 Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente este posibilă numai în condițiile în care bilanțul fiecărei tip de utilitate are disponibil necesarul noului consumator.

7.6.19 Realizarea de rețele tehnico-edilitare noi

Nu se pot realiza noi spații plantate fără respectarea concomitentă a următoarelor condiții

- echiparea tehnico-edilitară a spațiilor plantate existente
- echiparea tehnico-edilitară a noului amplasament
- este interzisă realizarea de rețele tehnico-edilitare care prejudiciază consumurile autorizate ale unor utilizatori existenți.

7.6.20 Rețelele tehnico-edilitare sunt în proprietate publică a comunei VIRFURI dacă sunt realizate pentru deservirea unor spații urbane de utilitate publică.

7.6.21 Parcelare

Pot fi realizate divizări ale suprafețelor parcelelor plantate numai în măsura în care nu se afectează în nici un fel calitatea funcțională a spațiului respectiv.

În toate situațiile, divizarea va avea la bază motivații temeinice stabilite și acceptate prin PUZ/PUD aprobat.

7.6.22 Înălțimea construcțiilor amplasate în zonele V, se stabilește prin PUZ/PUD și se diferențiază după tipul subzonelor funcționale astfel :

Pentru subzona 7.6.11 se vor putea realiza construcții cu înălțimea care să nu depășească de regulă înălțimea vegetației din vecinătate.

Pentru subzona 7.6.12 plantațiile se vor subordona construcțiilor agrementând spațiile libere și participând la crearea unui microclimat favorabil unor activități sportive.

7.6.24 Prin PUZ/PUD se va stabili cu procent de ocupare a terenurilor pentru fiecare parcelă care să facă și corelarea cu scopul funcțional al tipului de subzona din care face parte aceasta :

7.6.25 Spațiile necesare pentru parcare se vor stabili prin PUZ/PUD care va trebui să țină cont de:

- Amplasarea acceselor principale pe parcelă
- Amplasarea obiectivelor construite și necesarul de parcaje al acestora.

6.6.26 Calitatea spațiilor plantate este elementul principal în activitatea de gestionare a spațiilor verzi. Ea se asigură pentru cele din administrarea CLCV prin :

- Realizarea unor zone de producție dendro-floricola corect concepută și dimensionată.
- Organizarea corectă a activității de întreținere atât din punct de vedere al dimensionării acesteia

cât și a realizării lucrărilor specifice în termen de oportunitate.

-Asigurarea domeniilor cu specialiști cu deosebire la nivel de execuție, și realizarea pentru aceștia a unor condiții corecte de lucru, din punct de vedere al dotării și echipării.

7.6.26.1 Spatiile plantate organizate de administrarea CLCV se amplaseaza ca efecte de mediu, cu cele" difuze "din zonele L si IS .Penrtu realizarea unui nivel calitativ sporit in aceste zone se va adopta un program de promovare de actiuni specifice .Acest program va stabili :

- Tipurile de plantatii existente in diferitele zone functionale si gradul de perenitate al acestora.
- Solutii de principiu pentru plantarea fiecarei zone.
- Necesarul; de material dendro-floricol pe soiuri si surse de procurare
- Necesarul de echipare tehnico - edilitara
- Etapizarea realizarii in functie de posibilitatile de asigurare a materialului si echipamentelor
- Posibilitati de implicare a administratiei locale (proiecte, asigurare cu material saditor, echipa-

mente, asistemnta tehnica, etc.)

7.6. 26. 2. Realizarea unei interconditionari a spatiilor plantate din intravilan cu cele din teritoriul administrativ trebuie sa aiba la baza un studiu de specialitate.

7.6.26. 3 Asigurarea bazelor de productie ,pepiniere, sere, se trateaza la capitolul GC - zona de gospodarie comunală.

7.6.27 Imprejmuirile spatiilor plantate se realizeaza in conditiile stabilite de PUZ/PUD pentru fiecare parcela urbana in parte.

G.C. 7: 7- ZONE DE GOSPODARIE COMUNALA

7.7.1 Tipurile de subzone functionale sint :

7.7.1.1,Subzone a gropilor de gunoi

7.7. 1.2 Subzone de sere si pepiniere.

7.7.1.3 Subzone de cimitire comunale

7.7. 2 Functiunea dominanta a subzonei functionale :

7.7.2.1 In subzona gropilor de gunoi functiunea dominanta este colectare si depozitarea controlata a deseurilor menajere

7.7. 2.2 In subzona de sere si pepiniere functiunea dominanta este productia dendro-floricola

7.7.2.3 In subzona de cimitire, functiunea dominanta este inhumarea decedatilor.

7.7. 3 In subzonele functionale ale gospodariei comunale sint admise urmatoarele functiuni complementare :

a) In subzona 7.7.21 sint permise activitatile de recuperare a materialelor refolosibile.

b) In subzona 7.7.22 sint permise activitati de productie flori taiate, flori la ghiveci si legume, toate pentru valorificarea prin desfacere pentru populatie.

c) In subzona 7.7.23 sint permise activitati de constructii si prestari servicii in legatura nemijlocita cu activitatea dominanta.

7.7.4 a) Utilizările permise pentru parcelele situate în zona funcțională sunt cele specifice fiecărei subzone funcționale actuale în care sunt situate, pentru care s-a eliberat A.M.

b) Modificarea volumului sau naturii activităților actuale din zona funcțională GC este permisă și se face în urma obținerii ACORDULUI DE MEDIU ȘI A AUTORIZATIEI DE MEDIU pe baza Studiului de impact asupra Mediului.

7.7.5 Utilizări permise cu condiții :

Aprobarea PUZ/PUD este posibilă pe baza avizelor favorabile acordate conform Legii

7.7.6 Interdicții temporare de construire până la aprobarea PUZ/PUD :

7.7.6.1 Toate subzonele funcționale din zona GC se află în interdicție temporară de construire până la aprobarea PUZ/PUD care stabilesc reglementări de organizare și construire conform alineat 7.4.6

7.7.6.2 Pe parcelele din subzona 7.7.1.2 lucrările de amenajare și construire se vor face în continuare după regulamentul cimitirului, iar în cazul modificărilor prin PUZ a condițiilor de construire, administrația cimitirelor va elabora un nou regulament.

7.7.6.3 În funcție de amploarea implicațiilor urbanistice, CLCV va stabili teritoriul pentru care se elaborează PUD/PUZ de regulă după cum urmează :

Una sau mai multe parcele adiacente din zona funcțională GC împreună cu parcelele învecinate care fac parte din alte zone funcționale.

7.7.9 Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice (D.J.710 A) se face în conformitate cu art.7.4.5 și cu respectarea regulamentelor stabilite pentru construcțiile industriale, la art. 7.4.9.1 - 7.4.9.4. în conformitate cu cerințele de securitate a drumurilor publice și în raport cu folosința clădirilor și a amenajărilor din zona GC.

7.7.14 Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul parcelei se face pe baza de PUD/PUZ. DUSUSNUMITE VORȚINE SEAMA DE CERINȚELE SPECIFICE CU RESPECTAREA REGLEMENTĂRILOR STABILITE ȘI ÎN CAZUL ACTIVITĂȚILOR INDUSTRIALE LA ALINIATUL 7.4.14

7.7.15 Amplasarea în interiorul parcelelor, al construcțiilor necesare activității (clădiri, rețele, instalații), se face cu respectarea reglementărilor stabilite pentru activități industriale la art. 7.4.15 a-e

7.7.16 Accesul autovehiculelor pe parcelele din zona GC se va face în conformitate cu reglementările pentru zona I art. 7.4.16.1 - 7.4.16.4

7.7.17 Accesul pietonal pe parcelele din zona GC se va face în conformitate cu reglementările pentru zona I art. 7.4.17

7.7.18 Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente și alimentarea cu combustibil pentru activitățile din zona GC se realizează conform reglementărilor pentru zona I art. 7.4.18

7.7.20 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

7.7.20 1. Retelele tehnico-edilitare realizate conf. Art. 7.7.19 sunt in proprietate publica a comunei VIRFURI chiar daca investitia a fost suportata de utilizatori din afara sistemului CLCV.

7.7. 21. Parcelarea

7.7.21.1. Crearea de parcele noi in zona GC se poate face ca urmare a :

a) Ocuparii teritoriilor cu destinatie GC prevazute in PUGSCV.

b) Impartirii incintelor existente ca urmare a schimbarii partiale sau totale a regimului de proprietate, fie a schimbarii modului de administrare.

7.7.22 In toate subzonele functionale, inaltimea maxima a constructiilor este de 10.00 indiferent de functiunea si numarul de niveluri ale acestora.

7.7.24 In zone functionale GC, procentul de ocupare al terenurilor este limitat de respectarea conditiilor de amplasare a constructiilor conform 7.7.9 – 7.7.17 precum si de obligativitatea de a construi exclusiv pentru nevoile functionale ale parcelei.

7.7.25 Asigurarea spatiilor de parcare/garare pentru autovehicole din zona functionala CG se face dupa cum urmeaza :

a) Pentru subzona functionala 7.7 1.1 in conformitate cu art. 7.4.25

b) Pentru subzona functionala 7.7.1.2

c) Pentru autovehicole proprii subzone functionale conform 7.4.25

d) Pentru autovehicole ocazionale destinate ceremoniilor CLCV are obligatia de a asigura amenajarea parcelelor publice dimensionate conform actelor normative si amplasate in apropierea accesului pietonal in incinta.

7.7.26. Spatii plantate

7.7.26.1 Pe fiecare parcela situata in subzona 7.7.1.1 spatiile plantate sint cu rol de protectie.

7.7.26.2 Pe fiecare parcela situata in subzona functionala 7.7.1.2 spatiile plantate sint de regula :

- Cu rol de productie,

- Cu rol decorativ, de agrementare a spatiului parcelei ,putind avea si rol partial productiv.

- Cu rol de protectie fata de parcelele invecinate sau de realizare microclimatului necesar, pot avea si rol partial productiv.

7.7.26.3 Obtinerea necesarului de productie dendro-floricola este factorul primordial in asigurarea materiala a realizarii de spatii plantate corespunzatoare calitativ si cantitativ. Acest aspect determina obligativitatea inscrierii problematiei respective in programul de spatii verzi de la capitolul V aliniat 7.6.6.3

7.7.26 3. Pe parcelele 7.7.1.3 spatiile plantate cu un rol functional rezultat din specificul activitatii precum si un rol decorativ.

7.7.27 Realizarea imprejmuirilor parcelei pe toate limitete ei trebuie sa raspunda exigentelor Codului Civil. Rezolvarile sint prevazute in PUD/PUZ. Din motive tehnologice, estetice, simbolice, CLCV poate impune conditii suplimentare pentru imprejmuiri conform art. 7.2.1.1.27

7.7.28 Activitatile de tip GC trebuie sa aiba in vedere si alte categorii de echipamente gazduite in constructii sau in aer liber.

- Mobilier urban
- Echipamente urbane din spatii publice
- WC publice

TE-7.8 ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO- EDILITARA

7.8.1. Tipuri de subzone functionale

7.8.1.1 Impartirea zonei functionale TE in subzone functionale este nerelevanta pentru stabilirea reglementarilor urbanistice(caracterul reglementarilor urbanistice este comun).

7.8.1.2 Reglementarile prezentului capitol se refera la constructiilor si amenajarile TE diferite in urmatoarele tipuri structurale, juridice, si functionale dupa natura lor.

- Constructii tehnologice speciale pentru productie si conversie specifica amplasate in general pe parcele delimitate in afara spatiului public.

- Constructii lineare pentru transport si distributie amplasate in general in spatiul public.

7.8.2. Functiunea dominanta a zonei TE cuprinde :

- a) Tratarea si furnizarea apei potabile
- b) Evacuarea si epurarea apelor uzate
- c) Producerea, transformarea , si furnizarea energiei electrice,
- d) Distributia gazului metan
- e) Producerea si distribuirea incalzirii prin centrale termice.
- f) Reteaua de telefonie
- g) Reteaua de CATV

7.8.4 Utilizari permise

- a) Utilizarile permise pentru terenurile si constructiile situate in subzona functionala TE sunt cele specifice fiecarei subzone functionale actuale in care sint situate, pentru care s-au eliberat A.M.

- b) Modificarea volumului sau naturii activitatilor actuale in zona functionala este permisa si se face in urma obtinerii Acordului de Mediu si AM pe baza SIM

7.8.5 Utilizari permise cu conditii

Aprobarea PUD/PUZ este posibila pe baza avizelor favorabile acordate conform art. 7.4.5.

7.8.6 Interdictii temporare de construire

7.8.6.1. Tipurile structurale de constructii si amenajari de la aliniat. 7.8.1.2 se afla in interdictie temporara de construire pina la aprobare PUD/PUZ care stabilesc reglementari de organizare, amenajare si construire - art. 7.4.6.1

7.8.6.2 In functie de amploarea implicatiilor urbanistice CLCV va stabili teritoriul pentru care se elaboreaza PUD/PUZ pentru una sau mai multe parcele alaturate din zona functionala TE impreuna cu parcelele invecinate care fac parte din alte zone functionale.

7.8.6.3. Pentru tipurile structurale de constructii si amenajari de la art. 7.8.1.2 b, CLCV poate stabili teritoriul pentru care se elaboreaza PUD/PUZ cu regulament aferent pentru una sau mai multe parcele alaturate din zona functionala TE

7.8.9 Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice

7.8.9.1 Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice (D.J.710A) se face in conformitate cu art. 7.4.5.

7.8.9.2. Amplasarea constructiilor de la art. 7.8.1.2.b se poate face doar subteran in ampriza drumurilor publice fara a diminua capacitatea de trafic si siguranta in exploatare a acestora.

7.8.14 Amplasarea fata de aliniamentul parcelei a constructiilor din zona functionala ,a celor amplasate subteran pe suprafata drumurilor publice se face conform celor stabilite pentru zona I la art. 7.4.14.

7.8.15 Amplasarea in interiorul parcelelor a constructiilor, din zona functionala TE inclusiv a celor amplasate subteran pe suprafata drumurilor publice se face conform reglementarilor stabilite pentru zona I art. 7.4.15.

7.8.16. Accesul autovehicolelor

7.8.16.1 Pentru zona functionala 7.8. 1.2 a accesul se face conform reglementarilor stabilite pentru zona I art. 7.4.16

7.8.18. Racordare a la retelele tehnico-edilitare existente si racordarea unei retele de distributie la folosintele din alte zone functionale se face conform reglementarilor stabilite pentru zona I la art. 7.4.18

7.8.19 Realizarea de retele tehnico-edilitare noi, extinderea sau redimensionarea unor retele existente se face pe baza de PUZ.

7.8.20 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

7.8.20.1. Retelele tehnico-edilitare realizate conform 7.8.19 sint in proprietatea publica a comunei VIRFURI chiar daca investitia a fost suportata de utilizator din afara sistemului CLCV.

7.8.21 Parcelare

7.8.21.1 Crearea de parcele noi se poate face ca urmare a :

a) Ocuparii teritoriilor cu destinatia TE prevazute in PUGSCV

b) Impartirii incintelor existente, ca urmare fie a schimbarilor partiale sau totale a regimului de proprietate fie a schimbarii modului de administrare.

7.8.22 Inaltimea constructiilor

7.8.22.1 Inaltimea maxima a constructiilor se va stabili prin PUZ/PUD conform reglementarilor pentru zona I de la art. 7.4.22.1., 7.4.22.2, 7.4.22.3

7.8.22.2 Adimcimea minima de pozare a conductelor este reglementata de normativele respectivelor conducte (ND/39 15, PE 132, STAS 9570, 8591/1, 8281.)

7.8.24 In zona functionala TE procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea condi - tiilor de amplasare a constructiilor conform 7.8.9-7.8.17.

7.8.25 Asigurarea spatiilor de parcare/garare pentru autovehicolele necesare activitatilor din zona functionala TE se face conform reglementarilor stabilite pentru zona I la art. 7.4.25

7.8.26 Pe fiecare pzarcela situata in zone functionale TE este obliogatorie amenajarea unei supra - fete plantate conform reglementarilor stabilite pentru zona I la art. 7.4.26.

7.8.27. Realizarea imprejmuirilor parcelei pe toate limitele se face conform reglementarilor stabilite pentru zona I la art. 7.6.27.

7.8.30 In cazul exproprierii pentru cauza de utilitate publica a unei parti dintr-o parcela ocupatede alte functiuni, in vederea realizarii unor retele tehnico-edilitare, CLCV va actiona in conformitate cu Legea nr. 33/1994 si cu prevederile RLUSCV (art. Nr. 30 din toate zonele si subzonele functionale)

CC-7.9 ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATII SI CONSTRUCTII AFERENTE GENERALITATI

7.9.1 Tipurile de subzone functionale sunt urmatoarele:

7.9.1.1 Subzona pentru caile de comunicatie rutiera si constructiile aferente(CR)

7.9.2 Functiunile dominante ale subzonei sunt :-transporturi rutiere teritoriale si locale

7.9.3 Functiunile complementare admise in fiecare subzona sunt:

7.9.3.1 In subzona 7.9.1.1 nu sunt functiuni complementare admise.

UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR

7.9.4 Utilizarile permise sunt urmatoarele:

7.9.4.1 Subzona 7.9.1.1 - strazi,intersectii la nivel ,trotoare,santuri -rigole,plantatii de protectie, indicatoare rutiere,retele tehnico - edilitare subterane sau aeriene,statii de transport in comun.

7.9.5 Utilizarile permise cu conditii :

- b. - Protectia drumurilor publice si a circulatiei pietonale.
- c. - Protectia monumentelor istorice.
- d. - Protectia cursurilor de apa.

7.9.5. Interdictiile temporare de construire sunt fixate pentru zonele de extinderi a cailor de comunicatie sau de realizare a unor cai noi.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

7.9.14. Amplasarea constructiilor si amenajarilor necesare activitatilor din fiecare subzona se face spre interiorul parcelei, la aliniamentul parcelelor riverane.

7.9.15. Amplasarea constructiilor si amenajarilor in interiorul parcelei subzonei se face cu respectarea actelor normative: H.G. 51/92, H.G. 616/93, H.G. 981/94, ORDIN M.S. 536/97.

7.9.16. Accesele carosabile in subzona 7.9.1.2. se fac in functie de P.U.Z. cu regulamente aferente

7.9.17. Accesele pietonale

7.9.17.1. Amenajarea trotuarelor in subzona 7.9.1.1. se face conform normativelor in vigoare.

7.9.17.2. Accesul pietonilor in interiorul subzonei 7.9.1.2 se face numai in puncte controlate cu respectarea STAS 4032/2; 10144/1

7.9.18. Racordarea la retelele edilitare - idem art. 7.4.18

7.9.19. Realizarea de retele edilitare in subzonele CR-C F se face si in conformitate cap. T.E.

7.9.20. Subzonele CR-CF sunt realizate pe terenuri proprietate publica a statului sau a comunei, retelele edilitare sunt in proprietatea publica a comunei

7.9.22. Inaltimea constructiilor este conforma activitatilor, maximul stabilindu-se prin P.U.D./P.U.Z.

7.9.23. Aspectul exterior al constructiilor: CLCS va stabili cu mare rigurozitate conditiile de aspect exterior al constructiilor pe baza unui P.U.D./P.U.Z. specifice.

7.9.25. Parcajele necesare subzonei 7.9.1.2. se vor stabili dupa cum urmeaza:

7.9.25.1. Pentru activitatea proprie din subzona in conformitate cu P 132 STAS 4032/2

7.9.25.2. Pentru gari in conformitate cu P 132

7.9.26. Spatiile verzi se vor amenaja cu rol de protectie si rol estetic

7.9.27. Imprejmirile se vor amenaja in toate cazurile cind sint cerute de delimitarea proprietatilor si in special de securitatea activitatilor din subzona.

7.9.30. Exproprierea pentru cauza de utilitate publica se va face in conformitate cu legea nr 33/94 si cu P.U.Z. CU REGULAMENT AFERENT realizat special pentru acest scop

NOTA AUTORULUI

-PREZENTUL REGULAMENT, IN URMA APROBARII CONFORM LEGII, SE CONSTITUIE CA ACT DE AUTORITATE AL ADMINISTRATIEI LOCALE SI ESTE DESTINAT EXCLUSIV ADMINISTRARII LOCALITATILOR COMUNEI VIRFURI

-CLCV UTILIZEAZA CONTINUTUL REGULAMENTULUI IN COMPLETAREA CERTIFICATELOR DE URBANISM A AUTORIZATIILOR DE CONSTRUIRE SI PENTRU APARAREA CAUZELOR IN JUSTITIE.

-IN TOATE SITUATIILE ,REFERIRILE LA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM SE VOR FACE PRIN CITAREA ARTICOLELOR SI ALINEATELOR FOLOSITE.

-COMPLETAREA SAU MODIFICAREA REGULAMENTULUI SE VA PUTEA FACE NUMAI CU ACORDUL AUTORULUI,RESPECTINDU-SE PROCEDURILE LEGALE

-CONTINUTUL STIINTIFIC AL REGULAMENTULUI IN CONCEPTIE SI DETALIERILE SALE TEHNICE CONSTITUIE PROPRIETATE INTELECTUALA A AUTORULUI

DREPTUL DE AUTOR

In conformitate cu legea 8/1996 in legatura cu dreptul de autor sunt stipulate urmatoarele:

TITLUL I-DREPTUL DE AUTOR

CAP.II Art.3-Este autor persoana fizica care a creat opera.

CAP.III Art.7-Constituie obiect al dreptului de autor operele stiintifice cum ar fi proiectele si documentatiile stiintifice.

CAP.IV Art.10-Autorul unei opere are urmatoarele drepturi morale:

Dreptul de a pretinde respectarea integritatii operei, de a se opune oricarei modificari, precum si oricarei atingeri aduse operei, daca prejudiciaza onoarea si reputatia sa.

Dreptul de a retracta opera, despagubind daca este cazul, pe titularii drepturilor de exploatare, prejudiciati de exercitarea retractarii.

TITLUL III-GESTIUNEA SI APARAREA DREPTULUI DE AUTOR

CAP.III Art.139

-1.Incalcarea drepturilor recunoscute si garantate prin prezenta lege atrage raspunderea civila, contraventionala sau penala dupa caz.

-4.De asemenea titularii drepturilor incalcate pot cere instantei de judecata sa dispuna aplicarea oricareia din urmatoarele masuri:

-a.Remiterea pentru acoperirea prejudiciilor suferite, a incasarilor realizate prin actul ilicit.

Art.140-Constituie infractiune si se pedepseste cu inchisoare de la o luna la doi ani sau cu amenda de la 200.000 lei la 3.000.000 lei fapta persoanei care fara a avea autorizarea sau,dupa caz, consimtamantul titularului drepturilor recunoscute prin prezenta lege:

d. adapteaza sau transforma o opera pentru a obtine o opera derivata.

Art.142-Constituie infractiune si se pedepseste cu inchisoare de la trei luni la trei ani sau cu o amenda de la 700.000 lei la 7.000.000 lei fapta persoanei care fara a avea consimtamantul titularului drepturilor recunoscute prin prezenta lege:

a. reproduce integral sau partial o opera.

V. PROVINDERILA REUSOS LA NIVEL DE UTR UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

V. PREVEDERILE RLUSCS LA NIVEL DE UTR UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA-GESTIUNE

Acest capitol contine prevederi specifice, complementare celor de la zonele si subzonele functionale.

Dat fiind ca activitatea de urbanism si de amenajare a teritoriului este un proces continuu si nu o actiune temporal determinata, trebuie asigurata o evidenta a modului de aplicare a RLUSCS, a schimbarilor propuse in timpul aplicarii, precum si a punctelor de vedere despre continutul sau.

Amendarea pe parcurs a PUG-ului si a RLUSCS se poate face prin intermediul PUZ-urilor cu regulamente aferente, aprobate conform legii.

In principiu un PUZ ar trebui sa acopere teritorial un UTR, regulamentul sau odata aprobat inlocuind in RLUSCS, fisa UTR-ului respectiv prezentata in continuare.

Prescriptiile din Regulamentul Local de Urbanism au ca suport grafic Unitatile Teritoriale de Referinta. UTR-urile reprezinta suprafete din teritoriul intravilan, delimitate conventional pe baza criteriilor de omogenitate si asupra carora se pot aplica aceleasi prescriptii. UTR-urile se delimiteaza prin strazi existente, limite de parcele, limite naturale, etc si se numeroteaza.

RLUSCS se avizeaza de catre MLPAT. In urma analizei documentatiei, MLPAT poate emite aviz favorabil, aviz cu recomandari sau aviz cu conditii. Partile scrise si desenate, retinute de MLPAT la emiterea avizului, se completeaza la solicitarea beneficiarului de catre elaboratorul RLUSCS.



S.C. ELADPRO SRL

DAMBOVITA - TARGOVISTE - INDEPENDENTEI-44 tel.611440

TITLUL LUCRARII REGULAMENT

COMANDA _____

LOCAL DE URBANISM SATE

FAZA _____

DATA _____

COM. VIRFURI

R.L.U. 1999

BENEFICIAR CONS. JUD. D- TA DUATLA

EXEMPLAR _____

1