

BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN DAMBOVITA  
CONSILIUL LOCAL al PRIMĂRIEI COMUNEI VISINEȘTI

**COMUNA**

**VISINEȘTI**

**JUDEȚUL DAMBOVITA**

REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM  
afereant  
PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI VISINEȘTI

## I. DISPOZITII GENERALE

### 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG COMUNA VISINEȘTI

1.1. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic General (PUG) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul administrativ al Comunei Visinești .

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

1.3. Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism ( PUZ sau PUD) pentru parti componente ale satelor componente ale Comunei Visinești , se schimbă concepția care a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat și implicit a RLU aferent, este necesară actualizarea PUG.

1.4. Aprobarea unor modificări ale Regulamentului Local de Urbanism aprobat, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat - o și documentația inițială.

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

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

Hotărârea de aprobare a PUZ sau PUD a Consiliului Local al Comunei Visinești , va descrie în mod explicit modificările aduse documentației de urbanism aprobate inițial.

### 2. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

2.1. La baza elaborării RLU pentru satele Comunei Visinești , stau în principal :

- O.U. nr. 7 din februarie 2011
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism Reglementare tehnică (Indicativ GM 007 - 2000) aprobată cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului urbanistic general (COMUNE - Volumul 2 -Regulament local de urbanism) aprobat prin Ord. MLPATnr. 13 N din 10.03.1999
- Ordinul 1 943 / 2002 al MLPTL pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare ;
- Legea 453/ 2001 - privind modificarea și completarea Legii nr. 50 /1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor ;
- Legea 401 /2003 pentru completarea și modificarea Legii 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții din 13.10.2004 ( cu anexele 1și 2)
- Legea privind protejarea monumentelor istorice ( 422 / 2001 );
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completările ulterioare;
- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 350 /2001 cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107 din 25.09.1996, republicată ;
- Hotărârea de Guvern nr. 101 din 03.04.1997 cu modificările și completările ulterioare pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară în jurul surselor de apă, și lucrărilor de captare, a construcțiilor și instalațiilor de alimentare cu apă potabilă ;

- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536 din 23.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației ;
  - Legea privind protecția mediului 137 / 1995, republicată, OUG 195 / 2005 ;
  - Ordonanța guvernului nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor ;
  - Legea nr. 82 din 15.04.1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor ;
  - Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum-mediului inconjurator ;
  - Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor ;
  - Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice ;
  - Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stălpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale ;
  - Legea 575 / 2001 privind aprobarea PATN – secțiunea a V-a – zone de risc natural ;
  - Legea nr. 5 / 2000 privind aprobarea PATN – secțiunea a III – a – zone protejate ;
  - Legea 351 / 2001 privind aprobarea PATN – secțiunea a IV – a – rețeaua de localități ;
  - Celelalte legi de aprobare a secțiunilor PATN, legislația actuală complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului și Codul Civil ;
- 2.2. Regulamentul Local de Urbanism reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUG, el întărind și detaliind, prin prescripții (permisiuni și interdicții) reglementările din PUG.

---

### 3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

---

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

Teritoriul intravilan al comunei Visinești este compus din :

3.1.1. Trupul de bază al satului VISINEȘTI

3.1.2. Trupul de bază al satului DOSPINEȘTI, contopit cu satul Visinești ;

3.1.3. Trupul de bază al satului URSEI, contopit cu satul Visinești ;

3.1.4. Trupul de bază al satului SULTANU, contopit cu satul Visinești ;

3.1.3. Trupuri în teritoriul administrativ cu funcțiune de locuire (zone afectate de alunecări ale terenului – riscuri naturale previzibile), tehnico – edilitară (frunt captare apă potabilă, rezervor de înmagazinare, stație de epurare), gospodărie comună (cimitire);

3.2. Teritoriul intravilan al Comunei VISINEȘTI, aprobat conform legii și figurat în Planse - Reglementări Urbanistice - Zonificare" ale documentației REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG pentru COMUNA VISINEȘTI, va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996, prin grija administrației publice locale.

3.3. Zonificarea funcțională a satelor Comunei VISINEȘTI s-a stabilit în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde localitatea, de tradiție și de nevoile sale de dezvoltare viitoare.

Zonificarea funcțională este prezentată în planșele de reglementări ale satelor componente și este conformă cu prevederile art. 14 din RGU și cu prevederile Ordinului MLPAT nr. 13N / 10.03.1999.

Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională stabilită în PUG.

3.4. Teritoriul intravilan al Comunei VISINEȘTI s-a împărțit în 6 (șase) unități teritoriale de referință ( UTR), ținând seama de :

I. Limite fizice existente în teren ( limite cadastrale, strazi, elemente naturale ) ;

II. Funcțiunea predominantă a zonei ;

III. Caracteristici comune care sa conduca la reguli comune pentru cea mai mare parte din suprafata

Unitatea Teritoriala de Referinta (UTR) este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona a teritoriului localitatii cu o functiune predominanta si /sau teritoriul unui sat daca prezinta caracteristici morfologice unitare si ridica probleme specifice de gestiune.

Desi UTR - urile nu au suprafete mari, exista suficiente elemente, care sa permita delimitarea si implicit studiul de detaliu pe suprafete mai mici in cadrul Planurilor Urbanistice Zonale in situatiile in care administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a elibera autorizatie directa de construire.

---

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITATILOR COMPONENTE ALE COMUNEI

---

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

---

4.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism, precum si altor prevederi legale, specifice ce vor apare pe parcursul viabilitatii documentatiei;

4.2. Schimbarea destinatiei terenurilor agricole din intravilan in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile art. 4. din Regulamentul General de Urbanism si a altor prevederi legale ce vor aparea ulterior elaborarii documentatiei ; destinatia acestor terenuri este prezentata in plansa REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE.

4.3. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile cu destinatie forestiera din extravilanul si intravilanul localitatii se supune prevederilor art. 5 din RGU si altor reglementari legale ce pot apare ulterior ;

4.4. Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albia minora , majora si in zona de protectie a paraurilor CRICOV si SULTANU si in albiile minore ale torentilor afluenti ale acestor ape, se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 7. din RGU si a altor prevederi legale specifice domeniului, existente ( Legea apelor nr. 107 / 1997, Ordinul MPAM nr. 277 /1997 si care pot aparea ulterior elaborarii documentatiei);

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

a. Zona de protectie a monumentelor istorice de 200 m conform Ordinului domn al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajri Teritoriului si Ministerului Culturii nr. 589/D din 09.01.1992, incluse in lista monumentelor istorice aprobata de catre CNMASI in decembrie 1991 ; singurul monument inclus pe lista aprobata este o scoala tip « Spiru Haret » construita in 1912.

4.5.1. Autorizarea oricarui tip de interventie la o constructie declarata monument istoric si inregistrata pe lista monumentelor istorice aprobata, de la art.4.7.a. se face dupa obtinerea avizului DMI, DCCPCN ;

4.5.2. Autorizarea oricarei constructii si amenajari in imediata vecinatate a unui monument istoric (incinta monumentului delimitata topografic) inregistrat pe lista monumentelor aprobata, se face in conditiile de la punctul 4.5.1. si cu obligativitatea descarcarii de sarcina istorica, conform legislatiei in vigoare.

4.5.3. Autorizarea oricarei constructii si amenajari in zona de protectie a monumentului (raza de 200 m masurata in plan, de la limita parcelei delimitata topografic a monumentului), se va face cu avizul Directiei Monumentelor Istorice prin intermediul Inspectoratului pentru Cultura si Oficiului Judetean pentru Patrimoniul Cultural National Dambovita.

---

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

---

**5.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 10 din RGU ; zonele expuse la riscuri naturale sunt evidențiate în planșele de reglementări ale satelor componente.**

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

**5.1.1. Zona de locuit și funcțiunile complementare, inclusiv zona circulației rutiere situate în partea de nord a satului reședință Visinești, trupurile izolate, pentru care s-a instituit interdicție permanentă de construire, afectate de alunecări de teren previzibile.**

**5.1.2. Zona de locuit și funcțiuni complementare, posibil DC6, situată în nordul zonei centrale a satului VISINEȘTI, afectată de un risc natural previzibil prin conjugarea alunecărilor versantului nordin și din procesul de eroziune provocat de torenții situați pe același versant ; este zona cu cel mai mare risc natural previzibil pentru locuințe și funcțiuni complementare.**

**5.1.3. Zone de locuit și funcțiuni complementare, afectate de alunecări previzibile ale terenurilor în zona de est a satului Ursei, pentru care se instituie interdicție permanentă de construire.**

**5.1.4. Zona de locuit și funcțiunile complementare amenințate de procesul de eroziune al paraului CRICOV și afluenților săi, pe tot parcursul traseului acestuia în satele Dospinești, Visinești și Ursei, același risc previzibil generat de eroziunea paraului Sultanu și a afluenților săi în satul Sultanu.**

**5.1.5. Zonele de locuit și funcțiunile complementare, precum și caile de comunicație rutiere, afectate de torenții care brazdează toate satele componente și figurați pe planșele de reglementări ale satelor componente.**

**5.1.6. În acest context este necesară inițierea unui studiu hidrogeotehnic pentru identificarea, cu maximă rigurozitate, a zonelor improprii pentru realizarea construcțiilor, a zonelor bune de construit cu amenajări și a soluțiilor tehnice recomandate în toate zonele de locuit în care locuințele, dotările și caile de comunicație sunt supuse riscurilor naturale.**

**Până la elaborarea documentațiilor specifice, urmate de PUZ cu Regulamentul aprobat conform legii, la autorizarea construcțiilor se vor avea în vedere măsurile precizate prin prezentul regulament local de urbanism la emitera autorizațiilor de construire (avize geotehnice, avizele de mediu, Avize de la Inspectoratul pentru Situații de Urgență).**

**Utilizări permise :**

**În zonele expuse la riscuri naturale sunt permise construcții și amenajări de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (lucrări hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, pentru scurgerea apelor pluviale, sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase, lucrări de combatere a eroziunii de adâncime etc.).**

#### **Utilizari permise cu conditii :**

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

Se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate in art. 10, alin.2 din RGU, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (exploatarea corecta a scurgerii apelor pluviale - torenti, consolidari ale terenului, lucrari pentru combaterea eroziunii malurilor Piraul Bai si a afluentilor acestora, plantatii pentru stabilizarea malurilor in cazul alunecarilor), aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, Inspectoratul Judetean pentru situatii de Urgenta, administratorii drumurilor si alte organisme interesate, dupa caz. In aceste zone nu se admite construirea fara studiu hidrologic si geotehnic aprofundat, care sa evalueze corect riscul amplasarii constructiilor in apropierea malurilor ; este obligatorie prezentarea de profile transversale caracteristice intre albiile apelor si zona de terasa superioara ; precum si studii hidrologice.

#### **Utilizari interzise :**

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

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

In zonele expuse la riscuri tehnologice si in zonele de servitute a echipamentelor tehnico-edilitare, evidentiate in plansele de reglementari ale satelor componente, nu sunt permise orice fel de constructii si amenajari care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice si limitarea efectelor acestora (lucrari de consolidare, lucrari de marcare si reperare, accese pentru interventie rapida in caz de incendii sau explozii)

#### **Utilizari permise cu conditii :**

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

#### **Utilizari interzise :**

Toate tipurile de constructii amplasate in zonele de protectie stabilite prin alte norme, decat cele sanitare, in zonele cu servituti legal instituite pentru lucrarile publice generatoare de riscuri tehnologice, in vecinatatea depozitelor de combustibil si materialelor explozive, a liniilor electrice etc.

**5.3. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel, inclusiv a lucrarilor de utilitate publica** pe terenurile pe care este instituita servitute de utilitate publica, se face in conditiile respectarii prevederilor art. 16 /RGU si cu Legea nr.213 / 1998.

Lucrarile de utilitate publica se executa pe terenuri aflate in proprietatea statului, a unitatii administrativ teritoriale (cf. ANEXA la Legea nr.213/1998), sau pe terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice, cu schimbarea functiunii si afectarea valorii terenurilor, necesitand, dupa caz, expropriari sau instituirea unor servituti de utilitate publica. La art.8.3.din RLU sunt prezentate zonele de protectie a lucrarilor edilitare pe baza normelor sanitare din HG 101/1997 si care genereaza servituti de utilitate publica.

**5.3.1.** Pe baza Ordinului nr.536/1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea "Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei", se instituie urmatoarele zone de protectie sanitara fata de zona de locuit si functiunile complementare, in cazul in care prin Studiile de Impact nu s-au stabilit alte distante :

- \* statie de epurare a apelor uzate menajere : distanta minima de protectie-300m ;
- \* cimitire : distanta minima de protectie pana la zona de locuit :minimum 50m ;

\* depozite controlate de deseuri menajere : distanța minimă de protecție până la zona de locuit și funcțiuni complementare : 1000 m ;

Aceste distanțe pot fi modificate pe baza Studiilor de Impact și Autorizației de Mediu (programele de conformare, conform legii mediului).

Utilizări permise :

Toate categoriile de lucrări de utilitate publică cuprinse în PUG.

Utilizări permise cu condiții :

Construcțiile cu durată limitată de existență (provizorii).

Utilizări interzise :

Orice fel de construcții și amenajări, altele decât cele pentru care au fost rezervate terenurile.

**5.4. În vederea asigurării cu echipament tehnico-edilțar** corespunzător, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din RGU.

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

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

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

---

## 6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

---

### 6.1. Reguli de amplasare față de drumurile publice

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

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

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

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

**b. Zonele de siguranță** sunt suprafețele de teren situate de o parte și cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, plantare rutieră sau pentru alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului sau pentru siguranța circulației. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrările de consolidare ale terenului drumului și altele asemenea.

**6.1.4. La proiectarea, executia și intervențiile** asupra strazilor din satele componente, se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărare, de conservarea și protecția mediului înconjurător, de planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, de anchetele de trafic origine - destinație, precum și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă a treia.

**6.1.5. Amenajarea intersecțiilor** la același nivel între două sau mai multe străzi în localitățile Comunei VISINEȘTI se va face cu asigurarea priorității pentru circulația care se desfășoară pe strada de categorie superioară, cf. art. 3.17 din Ordinul nr.50/1998 al M.T.

a. Asigurarea terenurilor pentru amenajarea corectă a tuturor intersecțiilor de drumuri locale cu drumuri comunale, județene și naționale, apreciate ca priorități de intervenție :

- Intersecția DC 6 cu DC 7 în satul VISINEȘTI
- Intersecția DC 6 cu străzile principale din satul VISINEȘTI și URSEI
- Intersecția dintre DC 7 și străzile principale din satul SULTANU.

b. Pentru realizarea corectă a acestor intersecții și podete se interzice temporar autorizarea de construcții și amenajări în zonele de siguranță pe o distanță de cel puțin 50,0 m, până la elaborarea și aprobarea PUZ și/sau PUD ; este obligatorie obținerea avizelor de la administratorul drumurilor publice de interes județean pentru intersecțiile cu drumul județean DC și de la Poliția Rutieră Dambovita, cf. art. 18 din RGU.

**6.1.6. Funcțiile și caracteristicile strazilor** din satele Comunei VISINEȘTI sunt în conformitate cu Ordinul nr. 50/1998 al Ministerului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localităților rurale, următoarele :

**a. strazi principale** ( cu două benzi de circulație pentru trafic în dublu sens ) ;

- DC 6 – strada rurală principală pentru satele VISINEȘTI, DOSPINEȘTI și URSEI ;
- DC 7 - strada rurală principală pentru satul SULTANU.

b. strada principală în zona areolară a satului SULTANU, racordată la DC7.

c. strazi secundare - restul strazilor , cu o singură bandă de circulație pentru trafic de intensitate redusă ( deservire locală ) , dacă administrația publică locală nu a hotărât altfel.

**6.1.7. Profilul transversal al strazilor**, se stabilește în funcție de clasă tehnică, de categoria funcțională și de elementele prevăzute în ANEXA la Ordinul nr.50/1998 al MT și în ANEXA nr.1 la Ordinul nr.45/1998 al MT, în situația în care autorizarea construirii se face direct ; în situațiile zonelor pentru care s-au instituit interdicții temporare de construire până la aprobarea PUZ cu regulament aferent și în zona protejată istoric, profilele transversale ale strazilor noi și propuse spre modernizare se stabilesc prin documentația de urbanism.

Pentru zonele cu autorizare directă, se stabilesc următoarele elemente geometrice ale strazilor (dimensiuni minime obligatorii) :

**a. Latimea platformei și a părții carosabile**, în funcție de clasă tehnică, de categoria funcțională și de elementele geometrice cuprinse în legislația specifică, pentru străzile situate în satele Comunei VISINEȘTI, vor fi :

- DC 6, DC7 și celelalte strazi principale : zona strazilor are lățimea de minimum 11,00m ; lățimea părții carosabile de minimum 5,50 m ; acostament 0,75 ; sant 1,00 m ; trotuare minimum 1,00 m ;
- strazi secundare ( de deservire locală): zona strazilor are 9,00 m ; lățimea părții carosabile minimum 4,00 m ; acostament 0,50 m ; sant 1,00 m ; trotuar 1,00 m ;

## **6.2. Retrageri minime obligatorii față de străzile principale**

### **6.2.1. Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul strazilor principale**

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

**a. Pe aliniament**, când frontul construit existent se confundă cu limita proprietăților către strada ;

**b. Retras de la aliniament** , în următoarele cazuri :

- înscrierea în regimul de aliniere existent ;
- largirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă ( spre interiorul parcelei ), conform PUZ aprobat ;
- obținerea unor distanțe de protecție în cazul DC6, DC7 (retragere de la aliniament cu cel puțin 3,00 m pentru realizarea grădinilor de față) ; transversale cu cel puțin 6,00 m pentru realizarea grădinilor de față ) ;
- facilitarea creerii unor pietoni sau degajamente în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă ; amenajările și amplasarea construcțiilor de interes public se fac în urma



PUZ cu Regulament aferent , aprobat conform legii ; se recomanda o retragere minima de 5,0 m de la aliniament pentru institutiile si serviciile publice aglomerate amplasate pe DC6 si DC7.

## **7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

### **7.1. Reguli generale cu privire la asigurarea acceselor carosabile**

a. Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la reseaua de circulatie si transport reprezinta o conditie majora de configurare si amplasare a acestora.

b. Se va urmari asigurarea acceselor carosabile directe intre parcela si drumul public sau cu un minimum de servituti de trecere in conditiile specifice de amplasament, cu respectarea relatiilor si a gabaritelor functionale.

c. Constructiile care nu beneficiaza de accese directe, conform alin.(2) al art.25 din H.G.525/1996, vor fi astfel conformate incat sa respecte conditiile din avizul unitatii teritoriale de pompieri.

d. Prin autorizatia speciala de construire, precizata la alin. (4) al art. 25 din H.G. 525/1996, se intelege actul emis de administratia drumului public , prin care se recunoaste indeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public (indiferent de categoria acestuia ) sa poata fi autorizat, executat si utilizat.

**7.1.1.** Stabilirea conditiilor, tipurilor si a numarului de accese carosabile pentru fiecare categorie de constructii (administrative, financiar - bancare, comerciale,invatamant, culte, locuinte, unitati economice etc.) prezentate in ANEXA nr. 4 la RGU aprobat prin HG nr. 525 / 1996 , se face in raport cu:

- destinatia, structura functionala si capacitatea constructiei, corespunzator conditiilor de amplasament ;
- accesele dimensionate ca numar si capacitate in functie de caracteristicile constructiei proiectate si ale altor cladiri existente deservite, precum si de componenta si caracterul traficului de pe drumurile publice ;
- accesele directe la reseaua majora de circulatie din localitati sau din teritoriu strada de categoria IV si V (DJ 702 A,DJ 702, DC 99 A) cu circulatie continua si / sau discontinua;
- conditiile de fluenta, securitate, confort si buna desfasurare a circulatiei generale pentru toti participantii la trafic ( trafic usor, greu, tehnologic, pietonal, biciclisti, transport in comun );

**7.1.2.** Pentru accesele carosabile directe din DC 6 (in zona centrala) la eventuale dotari administrative si/sau financiar-bancare ce ar putea sa apara, se vor prevedea accese cu amenajari corespunzatoare (largiri locale, benzi suplimentare de intrare/iesire, etc).

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

**7.1.3.** Asigurarea accesului autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor (alin.1) , art. 25 , HG 525/1996, este obligatoriu la curtile interioare, inchise pe toate laturile de cladiri , daca au aria mai mare de 600 mp si diferenta de nivel fata de drumul public ( neracordata functional prin pante - rampe carosabile ) , mai mica de 0,50 m.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80 m latime si 4,20 m inaltime. Pentru curtile interioare inchise mentionate, la diferente de nivel mai mari neracordate (functional), se asigura numai accese pentru fortele (personalul) de interventie, prin treceri pietonale de minimum 1,50 m latime si 1,90 m inaltime.

Nu este obligatorie asigurarea unor accese carosabile amenajate din drumurile publice ( alin 2 ), art. 25 din RGU, atunci cand conditiile locale nu permit sau nu justifica realizarea acestora (ex : anexe gospodaresti), la constructii incadrate la categoria "D" de importanta redusa (cf.Regulamentului aprobat prin HGR 261/1994 pentru aprobarea unor regulamente elaborate cf.art. 35 si 36 din Ord.G.R. nr.2/1994, privind calitatea in constructii).

Pentru realizarea acceselor carosabile prevazute la alin.(4) art.25 al RGU este necesara obtinerea autorizatiei speciale ( de racordare ) emisa de administratorul drumului public. Documentatia se prezinta pentru avizare tuturor factorilor ( apa - canal, telefonie, electrica , telecomunicatii etc.) stabiliti prin lege.

- **Utilizari permise**

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

- **Utilizari admise cu conditii**

Constructiile fara posibilitati de acces carosabil, la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici tehnice nu permit interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, cu conditia obtinerii avizului unitatii teritoriale de pompieri, cf.prevederilor alineatului (2 ) al art. 25 din RGU ;

- **Utilizari interzise**

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

## **7.2. Reguli generale cu privire la asigurarea acceselor pietonale**

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

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajarilor necesare deplinerii sigurante a deplasarii, indeosebi in relatia cu circulatia vehiculelor de orice categorie.In aceste conditii, aplicarea art.26 din HG 525/1996 - se va efectua cu urmatoarele prevederi privind modul de ocupare a terenurilor :

- **Utilizari permise**

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

- **Utilizari admise cu conditii**

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

- accese pietonale prin zone ( terenuri ) proprietati private ( servitute de trecere ) ;
- accese pietonale admise prin reglementari orare, de flux sau in functie de alte conditii , in conformitate cu Hotararea Consiliului Local al Comunei VISINESTI ;

- **Utilizari interzise**

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

---

## **8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA**

**8.1. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente.** Conform prevederilor art. 27 din HG 525/1996, autorizarea executarii constructiilor este conditionata de posibilitatile de racordare de noi consumatori la retelele existente in urmatoarele conditii :

**8.1.1.** Cand retelele edilitare publice au capacitati si grad de acoperire a teritoriului rural suficiente pentru a permite racordarea de noi consumatori, autorizarea constructiilor este permisa cu respectarea celorlalte prevederi ale Regulamentului General de Urbanism.

**8.1.2.** Cand retelele edilitare publice existente nu au capacitati si grad de acoperire a teritoriului localitatii suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare ale Consiliului Local prevad dezvoltarea acestora in perspectiva, se admite construirea de locuinte individuale in urmatoarele conditii

- Realizarea de solutii de echipare in sistem individual , care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului ( asigurarea unei distante minime de 30 m intre fantani si bazine vidanjabile ), precum si prevederile Codului Civil ;
- In momentul realizarii retelei centralizate publice in zona, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia , potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local ;

**8.1.3.** In zonele locuite neracordate la reseaua de apa potabila , intreprinderea care exploateaza reseaua centralizata de alimentare cu apa este obligata, conform prevederilor legale, sa asigure distributia apei prin amenajarea de cismele publice.

**8.1.4.** Când beneficiarul construcției aparținând altei categorii decât locuințele individuale se obliga, pe baza de contract, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate să prelungească rețeaua existentă (dacă aceasta are capacitatea necesară), să mărească dacă e necesar capacitatea rețelelor publice existente sau să construiască noi rețele; autorizația de construire este acordată în condițiile în care sunt respectate prevederile celorlalte articole ale Regulamentului General de Urbanism (HG 525).

**8.1.5.** Când zona în care urmează a fi amplasată construcția nu dispune de rețele publice de apă, canalizare, energie electrică, autorizarea construcțiilor (indiferent de destinație), se face în următoarele condiții

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, precum și prevederile Codului Civil;
- în momentul realizării rețelelor centralizate publice ale localității, beneficiarul construcției, indiferent de destinația acesteia, se obliga să o racordeze la noua rețea, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local al Comunei VISINEȘTI;

## **8.2. Realizarea de rețele edilitare**

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

**8.2.2.** Lucrarile de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice se pot finanta și de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local al Comunei VISINEȘTI; lucrarile edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează cf. legii.

**8.2.3.** Cheltuielile pentru lucrarile de racordare și bransare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau de beneficiarul interesat.

**8.2.4.** Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10 / 1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

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

**8.3. Condiții de amplasare a lucrarilor edilitare și a stălpilor pentru instalații, se va face în conformitate cu Normele tehnice cuprinse în Ordinul nr. 47/1998 al M.T., astfel :**

**8.3.1.** Condiții de amplasare a lucrarilor edilitare subterane în zona strazilor

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

- instalațiile necesare funcționării drumurilor: canalizare pluvială și drenajele, iluminatul public, semnalizările luminoase rutiere, stâlpii pentru telecomunicații (dacă acestea nu sunt amplasate subteran);

- instalațiile edilitare necesare funcționării: ansamblurilor de construcții de locuințe și dotări social-culturale, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, guri de scurgere etc.

a.1. Amplasarea rețelelor edilitare subterane, se face de regulă în afara părții carosabile a strazilor, indiferent de categoria acestora. Dacă acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, rețelele se pot amplasa și în partea carosabilă, cu următoarea ordine de prioritate : canalizarea apelor pluviale, canalizarea apelor menajere, alimentarea cu apă, gaze naturale, telecomunicații, alte rețele;

Condițiile specifice de amplasare, pe categorii de rețele, se stabilesc cf. Anexei 1 la Ordinul MT nr. 47 / 1998.

a.2. Traversările instalațiilor subterane prin cabluri sau conducte de gaze, se execută la adâncimea minimă de 1,20 m sub cota axului drumului și la 0,50 m sub cota fundului santului.

a.3. Este interzisă montarea conductelor de distribuție :

- în canale de orice fel, care comunică direct cu clădiri;
- sub orice fel de construcții sau pe terenuri destinate construcțiilor;

a.4 Administratorul drumului este obligat sa-i instiinteze pe detinatorii de instalatii in legatura cu lucrarile prevazute, dupa cum urmeaza :

- cu cel putin 12 luni inainte de inceperea lucrarilor a caror executie impune mutarea ori modificarea , pentru constructii cu caracter definitiv ;
- cu cel putin 3 luni inainte de inceperea lucrarilor la drum pentru constructii provizorii;

#### **8.3.2. Conditii de amplasare a stalpilor pentru instalatii in zona strazilor**

a. Amplasarea instalatiilor in zona drumurilor trebuie sa respecte prevederile stabilite de regimul juridic al drumurilor (Legea nr. 43 / 1997, republicata in 1998, anexa nr. 1 care cuprinde limitele zonelor drumurilor - definirea zonelor de siguranta si de protectie).

a.1. Traversarile aeriene ale cablurilor , trebuie sa asigure o inaltime libera de trecere de minimum 6,0 m, deasupra punctului cel mai inalt al platformei drumului. In cazul cablurilor electrice, inaltimea se majoreaza cu spatiul de siguranta impotriva electrocutarii.

a.2. Amplasarea pe strazi a stalpilor pentru instalatii, se va face obligatoriu dincolo de santuri (spre aliniament ).

### **8.4. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

**8.4.1.** Instalatiile si retelele publice sunt, dupa caz, in proprietatea statului, a judetului sau a comunei.

**8.4.2.** Lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare publice (apa, canalizare, gaze, energie electrica si telefonie ) se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar si se executa in urma obtinerii avizului autoritatii administratiei publice.

**8.4.3.** Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelelor edilitare publice existente, precum si executarea drumurilor de acces se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime , dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local al Comunei VISINESTI. Prevederile alin 3, art. 29 din RGU privind proprietatea publica asupra retelelor edilitare, indiferent de modul de finantare, vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligatiile partilor.

**8.4.4.** Fac exceptie de la prevederile alin (1) al art. 25 din HG 525 retelele edilitare si drumurile situate pe parcelele proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice, aflate in serviciul exclusiv al acestora, asigurand legatura de la punctul de racordare cu retelele si drumurile publice si pana la bransamentele si racordurile la cladirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privata daca sunt finantate in totalitate de investitori privati interesati, iar autoritatea administratiei publice locale stabileste ca nu se justifica utilizarea publica mentionata.

### **8.5. Zone de protectie a lucrarilor edilitare pe baza normelor sanitare**

Se instituie protectii pe baza normelor sanitare la urmatoarele obiective edilitare :

**8.5.1.** Sisteme de alimentare cu apa in sistem centralizat (captare, inmagazinare, transport si distributie),cf. HG.101 / 1997 :

- Front captare ( puturi ) : raza de protectie sanitara cu regim de restrictie de 50 m in amonte si 20 m in aval de captare, pe directia de curgere a curentului de apa subteran si cu directia de siroire a apelor meteorice , cf. art. 13 din HG 101 / 1997 "Norme speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara" ;
- Conductele de aductiune : zona de protectie 30 m fata de orice sursa esentiala de contaminare ;
- La intersectia conductelor de aductiune cu canalele de apa uzata sau meteorica , conducta de apa se va amplasa deasupra celei de apa uzata si / sau meteorica , asigurandu-se o distanta intre ele de minimum 0,40 m pe verticala ;
- Distanta pe orizontala dintre conducta de aductiune si orice conducta de canalizare cu traseu paralel va fi de minimum 3,0 m ;
- Rețele de distributie 3,0 m ;
- Rezervoare de inmagazinare apa, ingropate : raza de protectie sanitara : 20 m de la zidurile exterioare , cf. art. 31 din HG 101/1997 ;
- Terenurile agricole cuprinse in zona de protectie sanitara cu regim de restrictie vor fi exploatate in conditiile cuprinse in HG nr. 101/1997 ;

### **8.6. Fantani publice si individuale folosite la aprovizionarea cu apa de baut**

La emiterea autorizarii constructiilor se vor respecta urmatoarele reguli in situatia in care apa potabila se asigura prin fantani individuale si / sau publice:

a. Fantana trebuie amplasata si construita, astfel incat sa fie protejata de orice sursa de poluare si sa asigure accesibilitatea. In situatia in care constructia fantanii nu asigura protectia apei, iar adancimea acviferului folosit este mai mica de 10 m, amplasarea fantanii trebuie sa se faca la cel putin 10 m de amonte, de orice sursa posibila de poluare: latrina, grajd, depozit de gunoi sau deseuri de animale, cotete etc.

b. Adancimea stratului de apa folosit nu trebuie sa fie mai mica de 4 m.

c. Peretii fantanii vor fi construiti din material rezistent si impermeabil: ciment, caramida sau piatra, tuburi din beton si vor fi prevazuti cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o inaltime de 70 - 100 cm deasupra solului si 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente si impermeabile, iar articularea cu peretii fantanii trebuie facuta in mod etans.

d. Fantana trebuie sa aiba capac, iar deasupra ei un acoperis care sa o protejeze impotriva precipitatiilor atmosferice. Modul de scoatere a apei din fantana trebuie sa se faca printr-un sistem care sa impiedice poluarea ei: galeata proprie sau pompa.

e. In jurul fantanii trebuie sa existe un perimetru de protectie, amenajat in panta, cimentat, sau pavat.

f. Proiectarea, constructia si amenajarea fantanilor publice sau individuale trebuie efectuate in concordanta cu conditiile specifice locale si cu principiile prezentate anterior.

### **8.7. Sisteme de evacuare a apelor uzate ( cf. Ordinului M.S. 536 / 1997 ) :**

- Statii de epurare a apelor reziduale menajere : 300 m raza de protectie sanitara, daca nu sunt prevazute cu treapta : mecanica, biologica si chimica conform directivelor UE ;

Conform art. 11 din Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536 / 1997, aceste zone de protectie sanitara se pot micșora, in urma Studiilor de Impact si Autorizatiilor de Mediu care contin programe de conformare conform legislatiei, sau daca statiile de epurare sunt ecologice;

- Colectarea si indepartarea reziduurilor lichide

a. Indepartarea apelor uzate menajere si industriale se face numai prin retea de canalizare a apelor uzate ( executata cf. STAS ); in lipsa posibilitatii de racordare la sisteme publice de canalizare, unitatile sunt obligate sa-si prevada instalatii proprii pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate, care se vor executa si exploata in asa fel incat sa nu constituie un pericol pentru sanatate ( Ordinul MS nr.536 / 97)

b. Indepartarea apelor uzate menajere provenite de la locuinte neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalatii de preepurare sau bazine vidanjabile, care trebuie sa fie proiectate si executate conform normelor in vigoare si amplasate la cel putin 10 m fata de cea mai apropiata locuinta ; vidanjul se va descarca in cea mai apropiata statie de epurare a apelor uzate.

---

## **9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII**

---

**9.1. Actele vizand orice forma de impartire a unei parcele situate in intravilan** (deci destinata construirii), nu vor putea fi inregistrate si legalizate conform legii ( la administratia financiara, cadastru, notar public ) decat insotite de Certificatul de Urbanism emis de autoritatea publica locala competenta.

**9.2. Toate zonele nestructurate destinate locuirii** pentru care s-a instituit interdictie temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism, vor primi autorizare de construire dupa elaborarea PUZ aprobat conform legii ;

**9.3. Pentru functiunea de locuire**, RGU fixeaza: pentru parcelarile noi, suprafete de minimum 150 mp si front la strada de minimum 8 m pentru fiecare lot in cazul in care vor fi realizate constructii in regim inchis ( insiruite, covor etc) si respectiv o suprafata de minimum 200 mp si front la strada de minim de 12 m in cazul in care se are in vedere realizarea unor constructii izolate sau cuplate ; adancimea oricarui lot trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

**9.4. Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasării și/sau unor construcții cu alte destinații decât locuința (comert, depozitare, activități de mică producție, servicii, birouri etc) se recomandă întocmirea unor documentații de urbanism ulterior PUG (PUZ cu Regulament aferent și/sau PUD) având în vedere complexitatea funcțională a acestor construcții, în temeiul alin. (2) și (3) art. 30 din RGU.**

**9.5. Atât pentru parcelările destinate locuirii, cât și pentru alte funcțiuni, se vor respecta normele urbanistice specifice cuprinse în anexele 1 - 6 la HG 525 / 1996, precum și normele cuprinse în legislația complementară urbanismului, indiferent dacă autorizarea se face direct sau indirect.**

**9.6. În zonele cu parcelari existente, executate în timp cu respectarea altor prevederi privind suprafețele și dimensiunile minime ale parcelelor, autorizarea executării construcțiilor se va face respectând specificul țesutului existent, dar și normele minime actuale de igienă și de protecție împotriva incendiilor (prezentate prin DTAC). În această categorie se încadrează zona de nord – est a satului Visinești**

**9.7. Pentru suprafețele parcelate incluse în planuri urbanistice (PUZ și PUD) aprobate de Consiliul Local al Comunei VISINEȘTI, anterior apariției prezentului Regulament Local de Urbanism, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism specifice.**

---

## **10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI IMPREJMUIRI**

---

### **10.1. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și plantate**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau a creerii de spații verzi, în funcție de destinația și capacitatea construcției, cf. art. 34 din RGU și Anexei nr. 6 la RGU.

**10.1.1.** În vecinătatea monumentelor istorice, în zonele de protecție ale acestora și în zonele protejate istoric, stabilite la art. 4.7, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectelor protejate. Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția protejată sub aspectul stabilității.

**10.1.2.** La construcțiile administrative și financiar - bancare conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice ulterioare PUG (PUZ și/sau PUD).

**10.1.3.** La construcțiile de cult se vor prevedea spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție.

**10.1.4.** La cimitire, unități economice, agricole și platforme pentru pre colectarea deșeurilor menajere se vor prevedea obligatoriu spații plantate cu rol de protecție pe parcela proprie.

#### **10.1.5. Condiții de amplasare a pomilor în zona strazilor**

a. Distanțele minime de plantare de-a lungul strazii între arborii aceluiași rând vor fi în funcție de clasa tehnică a drumului și de forma de bază a coroanelor arborilor, astfel :

- pentru drumurile comunale DC 6 și DC 7 - categoria IV, distanțele minime de plantare sunt identice cu cele din categoria IV ;

- pentru drumurile locale - categoria V (care au rol de strazi principale la nivelul localităților), distanța minimă de plantare pentru specii cu coroana piramidală este de 10 m, iar pentru cele cu coroana sferică, ovală sau tabulară - de 15 m ;

b. Se interzice plantarea pomilor în interiorul curbelor, indiferent de raza acestora.

c. Latimea fașilor verzi situate în profilul transversal al strazii, în funcție de felul plantației, vor fi :

- pentru plantații de pomi într-un rând : minimum 1,00 m ;

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

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

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

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

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

g. Plantatiile de pe zonele verzi nu vor deranja iluminatul strazii, vizibilitatea in curba si la traversarile pentru pietoni.

h. Plantatiile cu garduri vii se executa la lucrari ornamentale, precum si la perdelele de protectie . Gardurile vii nu trebuie sa pericliteze siguranta circulatiei rutiere.

i. Curatarea plantatiilor in zona retelelor electrice se face prin taierea coroanelor arborilor, pastrandu - se forma de baza a acestora.

## **10.2. Reguli cu privire la imprejmuiri**

**10.2.1.** Imprejmuirile la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile de amplasare si conformarea lor putand fi stabilita prin regulamente ale administratiei publice locale.

Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public datorita calitatii de participare la crearea peisajului rural, alaturi de constructiile pe care le protejeaza, sau a caror parcela o delimiteaza.

**10.2.2.** Imprejmuirile amplasate pe limitele laterale si posterioara ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si de protectie a proprietatii ; modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate , sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

Acestea se refera la zidurile despartitoare dintre constructiile cuplate sau insiruite, precum si la conditiile in care se realizeaza imprejmuirea gradinilor.

**10.2.3.** Imprejmuirile cu caracter temporar se aproba in cazul santierelor de constructii, al santierelor arheologice, etc.

**10.2.4.** Imprejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferinta transparente; exceptiile pot fi prezentate de functiunea cladirilor (obiective speciale etc) , sau de modul traditional de realizare a imprejmuirilor.

**10.2.5.** Imprejmuirile realizate pe limitele laterale si posterioara ale cladirii vor fi de preferinta opace, inaltimea minima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 2 metri.

**10.2.6.** In zonele pentru care s-a instituit protectie imprejmuirile sunt transparente catre spatiile publice: toata zona centrala, zonele istorice protejate ; se autorizeaza in conditiile avizului autoritatilor competente ;

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

---

## **III . ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

---

### **11. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE**

---

**11.a.** Zona functionala este o categorie urbanistica si reprezinta un teritoriu pe care se desfasoara activitatile umane ce se pot inscrie intr-o functiune rurala principala si alte functiuni rurale secundare ; zonele functionale stabilite in Planul Urbanistic General sunt puse in evidenta in plansa – « Reglementari Urbanistice – Zonificare » , care insoteste prezentul Regulament Local de Urbanism al satelor componente ale Comunei VISINEȘTI .

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

**11.c.** Teritoriul intravilan al satelor Comunei VISINEȘTI este impartit in urmatoarele zone si subzone functionale :

### **REGLEMENTARI - ZONIFICARE FUNCTIONALA**

---

<b>ZC</b>	Zona centrala a satului VISINEȘTI / nucleu central sat URSEI
<b>LM</b>	Zona ptr locuinte si functiuni complementare cu cladiri P,P+1,P+1+M,P+2,P+2+M
<b>IS</b>	Zona institutii publice si servicii de interes genral

<b>ID</b>	<b>Zona unitati economice, de depozitare si transport</b>
<b>SP</b>	<b>Zona spatii verzi amenajate, sport / plantatii de protectie</b>
<b>GC</b>	<b>Zona gospodarie comunala / cimitire</b>
<b>TE</b>	<b>Zona constructii aferente lucrarilor edilitare</b>
<b>CCr</b>	<b>Zona circulatie rutiera si amenajari aferente</b>
<b>TH</b>	<b>Terenuri aflate permanent sub ape</b>



---

## IV. PREVEDERILE R.L.U.C. LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

---

---

### 11. CONTINUTUL REGULAMENTULUI

---

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

CAP. 1 - GENERALITATI

CAP. 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA

CAP. 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

---

#### 11.1. ZC - ZONA CENTRALA, ALTE FUNCTIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC

---

---

##### CAP. 1 GENERALITATI

---

**11.1.0. Zona centrala este o categorie urbanistica protejata functional** (pe criteriul functiunii, in sensul ca aici construirea se face mai ingrijit si in consecinta restrictiile sunt mai severe decat in alte zone ale localitatii) si reprezinta teritoriul unde se concentreaza functiunile cu caracter de centralitate, institutii si servicii publice de interes general (primarie, politie, gradinita, scoala, centru cultural, dispensar uman, oficiu postal, centrala telefonica, complexe comerciale), utile intregii localitati alaturi de alte functiuni complementare si/sau compatibile.

Calitatea sitului natural, valoarea arhitectural - urbanistica deosebita a fondului construit, densitatea, calitatea constructiilor si prezenta celor mai reprezentative institutii si servicii de interes general ale comunei in spatiul cu caracter central al satului VISINEȘTI justifica amplasamentul si delimitarea zonei centrale.

**11.1.1. Subzonele functionale ale zonei centrale sunt urmatoarele :**

- nucleul central al comunei VISINEȘTI - situat in satul Visinesti prezinta cea mai mare concentrare de dotari de care beneficiaza comuna : primarie ; complex comercial ; dispensar uman, gradinita ; scoala ; camin cultural, locuinte individuale ;
- subzona rezidentiala – cu functiune dominanta locuinte si functiuni complementare nucleul central secundar in satul URSEI care cuprinde : sectia de politie ; camin cultural ; gradinita ; spatii comerciale ; scoala monument de arhitectura si locuinta individuala pe lot ;

Zona centrala a satului Visinesti este amplasata central fata de teritoriul intravilan al localitatii si s-a dezvoltat de-alungul drumului comunal DC6 si in relatie cu paraul CRICOV. S-a dezvoltat in adancime spre zona de sud, conformarea sa fiind puternic influentata de retea hidrografica.

Nucleul central al satului URSEI s-a dezvoltat in relatie cu aceleasi elemente naturale si antropice : drumul comunal DC6 si paraul CRICOV.

**11.1.2. Functiunile dominante ale zonei centrale sunt urmatoarele :**

**11.1.2.1.** In primul nucleu situate: IS ; LM

**11.1.2.2.** In al doilea nucleu, functiunile dominante ale zonei sunt: IS; LM ;

**11.1.3. Functiunile complementare admise ale zonei centrale a satului VISINEȘTI si ale nucleului central din satul URSEI sunt : SP, TE, CCr. ;**

**11.1.3. bis.** Functiuni interzise in zona centrala : I, GC (cu exceptia celor existente, in limitele incintelor actuale);

---

##### CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

---

**11.1.4. Utilizari permise ale terenurilor si cladirilor din zona si nucleu:**

**11.1.4.1.** Institutii publice si servicii de interes general in proportie de 100% din SD a fiecarei cladiri ; in cazul ML si IS compatibile, proportia dintre cele doua functiuni urmand a se stabili prin PUZ cu regulamente aferente si / sau PUD ulterioare aprobarii RLU comuna Visinesti.

**11.1.4.2.** Locuire in proportie de 75% din SD a fiecarei cladiri ( preponderent IS) ;

**11.1.4.3.** Scuaruri, plantatii de aliniament la strazi, locuri de joaca ;

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

**11.1.4.5.** Parcaje si garaje pentru institutiile si serviciile de interes general, garaje individuale pe fiecare parcela, corect integrate in spatiul construit.

**11.1.4.6.** Spatii de circulatie pietonala, pietre civice, folosinte publice partiale pe terenuri proprietate privata ( in fata spatiilor comerciale / alimentatie publica) ;

**11.1.5.** Utilizari permise cu conditii ale terenurilor si cladirilor din zona centrala se refera la cele situate in zonele cu valori identificate definite la alin 4.7. si protectii pe baza altor norme decat sanitare.

**11.1.6.** Interdictii temporare de construire :

**11.1.6.1.** In zonele cu valori de patrimoniu cultural construit clasificate, constructiile vor fi autorizate in conformitate cu art. 4.5.

**11.1.6.2.** In intreaga zona centrala a satului VISINEȘTI , construirea va fi autorizata in baza PUZ aprobat cu regulament aferent si/sau PUD.

**11.1.6.3.** In zonele unde se vor realiza artere de circulatie carosabila sau pietonale noi sau se vor largi arterele existente, construirea va fi autorizata dupa aprobarea PUZ cu regulament aferent si PUD; idem in zonele in care se modernizeaza intersectiile.

**11.1.6.4.** In zonele plantate existente, aferente institutiilor si serviciilor de interes general (cu exceptia activitatilor de intretinere ) si in cele care se vor realiza ulterior RLU, autorizarea constructiilor si amenajarilor, va fi precedata de PUZ cu regulament aferent , aprobat conform legii.

---

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

---

#### **Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

---

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

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

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

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

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

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

**11.1.9.2.** La amenajarea intersectiilor propuse spre modernizare se respecta conditiile stabilite la art. 6.1.5.

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

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

- pe aliniament, in cazul cand frontul construit existent se confunda cu linia de demarcatie a proprietatilor catre strada;
- retras de la aliniament, in urmatoarele cazuri :
  - inscrierea in regimul de aliniere existent ;
  - largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei in cazul amplasarii de dotari noi) ;
  - respectarea profilelor transversale stabilite ( exceptiile sunt acceptate numai in zona istorica protejata si conform PUZ avizat si aprobat conform legii );
  - facilitarea crearii de pietonale sau degajamente in preajma unor constructii cu circulatie pietonala intensa ( 5,0 m la cladirile cu volume reprezentative si circulatie intensa );
  - obtinerea latimii minime a frontului la strada ;

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

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

Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor, (asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri), a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau dictate de necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor. Intre fatadele cu ferestre ale constructiilor situate pe aceeasi parcela se recomanda o distanta minima egala cu jumătate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m.

Distanta minima admisa de Codul Civil intre fatadele cu ferestre si balcoane si limita proprietatii, ingradita sau nu, este de 1,90 m, daca PUZ si/sau PUD aprobat, nu stabileste astfel.

### **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

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

Pentru a fi contruibila, o parcela trebuie sa aiba acces la un drum public sau privat, direct sau prin servitute. Caracteristicile acceselor trebuie sa fie adaptate naturii si importanței funcțiunii pe care o servesc. In consecinta, ele se amenajeaza astfel incat sa impiedice cel mai mic risc probabil pentru circulatie. Accesele trebuie indepartate, cat mai mult posibil, de intersectii si sa fie in numar cat mai mic.

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

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

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

Pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute accese pentru pietoni, concepute si realizate corespunzator caracteristicilor acestor constructii. Caile pietonale, dispuse si alcatuite structural, in functie de caracterul functional, si conditiile locale, sunt de mai multe categorii : trotuare pentru circulatie curenta, alei pietonale cu trasee independente de circulatia carosabila, pietonale (piata civica, degajamente la dotari). Caile si accesele pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitia de baza, (ansambluri de constructii

sau dotari), sau pot constitui obiective independente. Se interzice autorizarea constructiilor pe terenul pentru care nu sunt prevazute accesul pietonale.

### **Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

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

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

Daca retelele edilitare publice existente nu au capacitati si grad de acoperire a teritoriului localitatii, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectiva prevad dezvoltarea acestora, se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (distanța minima de 30 m între fantani si fose septice etc.), precum si prevederile Codului Civil. In aceasta situatie, beneficiarul se va obliga ca in momentul realizarii retelei centralizate publice in zona sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local.

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

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

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

### **Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor**

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

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

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

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

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

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

**11.1.22. Inaltimea constructiilor** : conform art. 31 din RGU si PUZ.

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

In cazurile speciale (inaltimea peste 10,0 m) inaltimea constructiilor se stabileste prin PUZ si /sau PUD, pe baza analizei situatiilor distincte, in corelare cu parametri care definesc conditiile concrete de constructibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent, respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistica, asigurarea functionalitatii constructiilor in concordanta cu destinatia lor, asigurarea compatibilitatii functionale

cu functiunea dominanta a zonei in care sunt amplasate, analiza impactului asupra sistemelor de circulatie si stationare, asupra capacitatii retelelor edilitare din zona, respectarea cerintelor tehnice de securitate, stabilitate si siguranta in exploatare pentru constructia respectiva si pentru constructiile invecinate).

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

Aspectul exterior al constructiilor apartine spatiului public.

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

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

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

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

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

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

- maxim 40 % in zonele predominant rezidentiale (locuinte cu dotari aferente : strada principala care se suprapune cu traseul DC 6 – cona si nucleul central)
- maxim 40 % pe terenurile cu destinatia IS ;

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

---

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

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

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

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

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcelele din zona centrala se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera in mod special DC 6 si trotuare) pentru parcare; in zona centrala a satului VISINESTI , si in nucleul central din satul Ursei, sunt deficiente la asigurarea spatiilor de parcare in afara spatiului destinat circulatiei carosabile.

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

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

In vecinatatea monumentului istoric, precum si in zonele de protectie vizuala ale acestuia, realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in valoare a ansamblului istoric.

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor si nici sa acopere elementele importante de plastica arhitecturala.

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

Valorile prevazute in Anexa nr. 6 din RGU, privind suprafata spatiilor verzi, sunt considerate minimale si orientative pentru toate parcelele indiferent de functiunea alocata. Proportia de spatii verzi difuze pentru fiecare tip de functiune se stabileste prin PUZ si /sau PUD.

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

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

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

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

**11.1.27.3.** Imprejmuirile cu caracter temporar se aproba in cazul santierelor de constructii, al santierelor arheologice, etc.

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor in zona centrala, in nucleul central al satelor si in subzonele cu functiunea IS se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUZ si / sau PUD), sau in cadrul DTAC.

- In zonele protejate, imprejmuirile se autorizeaza cu avizul organismelor competente ;
- Se recomanda ca imprejmuirile cu caracter temporar sa fie realizate din materiale rezistente si bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale, sa fie vopsite in culori distincte de ale mediului ambiant ;
- Toate tipurile de imprejmuiri pot purta panouri de reclama comerciala, in conditiile legii si cu acordul Administratiei Publice Locale ;

---

## 11.2. IS – ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

---

### CAP. 1 GENERALITATI

---

#### 11.2.1. Zone si subzone functionale

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

- constructii alternative
- constructii comerciale (comert, alimentatie publica)
- constructii de cultura
- constructii de cult
- constructii de invatamant
- constructii pentru prestaru servicii
- constructii de sanatate
- constructii pentru turism

Aceste subzone cuprind toate parcelele ce apartin tipurilor de institutii publice si servicii de interes general ale satelor comunei VISINEȘTI ; in plansa nr..., aferenta Regulamentului Local de urbanism, acestea nu s-au explicat prin simboluri, ci prin culoare (rosu) si prin scrierea pe plansa a denumirii pentru fiecare functiune.

S-a adoptat acest mod de prezentare pentru usurinta intelegerii si a identificarii pe plan a parcelelor cu functiunea actuala sau de perspectiva IS precum si datorita lipsei de complexitate a acestei zone.

**11.2.2. Functiuni dominante :** IS – institutii publice si servicii de interes general ;

**11.2.3. Functiuni complementare** admise pe aceeasi parcela : LM ; SP ; TE ; CCr.

### CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

---

#### 11.2.4. Utilizarile permise pe parcele si in cladiri

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

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

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

**11.2.4.4.** Echipamente pentru igiena, salubritate.

**11.2.4.5.** Constructii aferente lucrarilor edilitate ;

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

**11.2.4.7.** Spatii pentru circulatie pietonala , pietele civice, folosite publice partiale.

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

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

**11.2.5.2.** In zona de protectie a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri in conditiile specificate in art. 4.7. (toate tipurile de constructii compatibile cu specificul zonei in care sunt amplasate , cu conditia respectarii stricte a prescriptiilor continute in avizele conforme ale institutiilor publice centrale specializate si a serviciilor publice descentralizate, precum si Ministerului Culturii, Directia Judeteană pentru Cultura, Culte si Patrimoniu si Complexul Muzeal « Curtea Domneasca »

**11.2.5.4.** In zona de protectie a drumurilor publice, a echipamentelor tehnico-edilitare si in zonele de protectie pe baza altor norme ; in zona de protectie a malurilor si albiei minore ale paraurilor CRICOV si SULTANU; in zonele cu riscuri naturale previzibile privind alunecarile de teren; autorizarea construcțiilor si amenajarilor se face in condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația in vigoare.

**11.2.6. Interdicții temporare de construire :**

**11.2.6.1.** In zona de protectie a monumentului istoric, in incinta clădirii înscrise in lista Monumentelor Istorice avizata de CNMF si pe parcela acestei clădiri ( Școala din satul URSEI), se procedeaza conform art 4.7. ( din prezentul regulament).

**11.2.6.2.** Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetări suplimentare – studii geotehnice si studii hidrologice ( zonele cu riscuri naturale previzibile ) - pana la elaborarea si aprobarea altei documentații de urbanism (PUZ si regulament, PUD).

**11.2.7. Interdicții permanente de construire:**

**11.2.7.1.** Este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii – chioșcuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spațiului aferent domeniului public.

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

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

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

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

---

**Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

**Amplasarea construcțiilor**, in funcție de destinatia acestora, in cadrul localitatilor se face conform anexei nr. 1 din RGU.

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

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

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

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

Toate construcțiile si amenajarile vor fi astfel amplasate incat sa nu afecteze buna desfasurare a circulației rutiere si pietonale pe drumurile publice in condiții optime de capacitate, fluenta si siguranță. Accesesele carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzător normativelor si standardelor tehnice specifice. Se recomanda retragerea cu 5,0 m de la aliniament in cazul institutiilor si serviciilor publice nqi, cu volume reprezentative, daca alte lucrări de urbanism ulterioare RLU si aprobate conform legii, nu prevăd altfel.

**11.2.14. Amplasarea fata de aliniament :** conform art. 23 din RGU, art 6.2.1. si art. 11.1.14. din RLU. Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile art. 23 din RGU, este necesara elaborarea prealabila a unui PUZ, in vederea evaluarii corecte a consecințelor includerii noii constructii in contextul existent.

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

Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor, (asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri la cel puțin in o față vitrata), a normelor



de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitații lor, sau dictate de necesitati de conservare a specificului local privind tesutul urban si tipologia de amplasare a construcțiilor.

Intre fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcela se recomanda o distanta minima egala cu jumătate din inaltimea clădirii celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m, pentru asigurarea respectării normelor de insorire si de prevenire a incendiilor.

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

#### **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

---

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

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

Caracteristicile acceselor carosabile, conform destinatiei, structurii funcționale si capacitatii construcției, trebuie sa corespunda prevederilor anexei nr.4 din RGU (pct. 4.1. - 4.10 ). Accesele trebuie indepartate, cat mai mult de intersectii si numărul lor sa fie cat mai mic

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

In cazul drumurilor cu circulație intensă (DC6 si DC7) - accesul la acestea a unei suite de parcele se poate prelua printr-un drum local.

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

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban, sau prin vegetatie plantata care împiedica vizibilitatea si trebuie sa fie păstrate libere permanent.

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

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

Pentru toate construcțiile si amenajarile de orice fel trebuie prevăzute accese pentru pietoni, concepute si realizate corespunzător caracteristicilor acestor constructii. Caile pietonale, dispuse si alcatuite structural, in funcție de caracterul funcțional, si condițiile locale, sunt de mai multe categorii si anume : trotuare pentru circulație curenta, alei pietonale cu trasee independente de circulația carosabila, străzi pietonale, piețe pietonale.

#### **Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

---

**11.2.18. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente :** conf. art. 27 din RGU.

Autorizarea executării construcțiilor este condiționata de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente, conform legii (vezi art. 8.1.din RLU ).

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

**11.2.19.1.** Realizarea extinderilor sau măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizeaza dupa obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autoritatilor administrației publice centrale de specialitate si a serviciilor publice descentralizate in județ, precum si de către regiile de specialitate .

**11.2.19.2.** In vederea realizarii lucrărilor respective este necesara fundamentarea, in cadrul documentațiilor de specialitate, a anumitor masuri privind interzicerea construcțiilor noi si stabilirea servitutilor, pentru acele porțiuni din terenurile proprietate privata unde urmeaza sa se realizeze rețelele tehnico-edilitare, in cazurile in care din studiile de prefizabilitate aprobate rezulta imposibilitatea rezolvării acestora pe teren apartinand domeniului public.

### **Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**11.2.26. Spații verzi:** conform art. 34 și anexa nr. 6 din RGU și art. 10.1.

Spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea Regulamentului General de Urbanism, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe cu gazon, grădini de flori etc.

În vecinătatea monumentelor istorice, precum și în zonele de protecție ale acestora, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectivelor și ansamblurilor protejate.

Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol stabilitatea construcțiilor, sau să afecteze punerea în valoare a elementelor importante de plastică arhitecturală.

Valorile prevăzute în Anexa nr. 6 din RGU, privind suprafața spațiilor verzi, sunt considerate minimale și orientative; în cazul situațiilor în care autorizarea construirii se va face după elaborarea și aprobarea PUZ și / sau PUD elaborat și aprobat conform legii, se vor respecta condițiile impuse prin aceste documentații.

Condițiile minimale impuse prin anexa nr. 6 la RGU sunt valabile la autorizarea directă a construcțiilor; la autorizarea în urma PUZ / PUD aprobat, se respectă aceste documentații.

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

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejmuirilor, se va face în cadrul altei documentații de urbanism ( PUD ), sau în cadrul D.T.A.C.

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor (art. 11.2.23).

**11.2.27.1 .**Prezentul Regulament local de urbanism face următoarele recomandări de realizare a împrejmuirilor la instituții și servicii publice :

- împrejmuirile spre aliniament vor fi de preferință transparente.
- împrejmuirile laterale sau posterioare vor fi și opace. Înălțimea minimă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2 m.
- În zona protejată împrejmuirile se autorizează cu avizul organismelor teritoriale competente.
- Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale, să fie vopsite în culori distincte de mediului ambiant.
- Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclama comercială, în condițiile legii, cu avizul Primăriei comunei Visinești.

## 11.3. LM - ZONA REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI-Parter, P+1;P+1+M;P+2;P+2+M

### CAP. 1. GENERALITATI

#### 11.3.1. Zone si subzone funcționale :

LM Zona rezidențială de tip rural cu clădiri Parter, P+M, P+1+M, P+2+M cu subzonele:

- exclusiv rezidențială (locuințe si funcțiuni complementare)
- predominant rezidențială (locuințe si funcțiuni compatibile, valabile numai in zona si in nucleul central si care a fost tratata la ZC ; pe DC 7 in centrul satului URSEI;
- zone de locuit pentru care s-a stabilit interdicție permanentă de construire din cauza riscurilor naturale previzibile (zonele marcate explicit pe planșa nr.2 si situate in satele: Visinesti pe versantul de nord si in satul URSEI - zona de est); pentru aceasta subzona cu caracter special, condițiile din prezentul regulament nu sunt valabile, deoarece este total interzisa autorizarea construirii, pana la eliminarea factorilor de risc care au generat aceasta situatie ;

Pe planșa nr. 2. nu s-a reprezentat grafic zona - preponderent rezidențială, deoarece are o suprafața mica, ea reprezentând fronturile clădirilor de la DC 6 si DC 7 din zona centrala si din nucleul central;

**11.3.2. Funcțiuni dominante :** LM - locuire pe parcele (locuințe individuale P, P+1.P+ 2 terenuri libere posibil de reparcelat ,

**11.3.4.1. Funcțiuni complementare si compatibile admise :**

- \* pe aceeași parcela - IS, SP, TE, CCr ;
- \* pe parcele distincte - IS, I (nepoluante), SP, TE, CCr ;

### CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

#### 11.3.4 Utilizările permise ale terenurilor si clădirilor:

**11.3.4.1.** In subzona exclusiv rezidențială - (locuințe si funcțiuni complementare): Locuire, ca activitate preponderanta pe fiecare parcela in parte; ponderea locuirii in clădirile principale va fi de minimum 75 % din suprafața desfasurata a fiecărei clădiri.

Activitati compatibile cu locuirea, ca activitati secundare pe fiecare parcela cu locuințe in parte; aceste activitati se pot desfasura in clădirile principale, in conformitate cu reglementările Consiliului local. Ponderea spațiului destinat activitatilor compatibile cu locuirea este de maximum 25 % din suprafața desfasurata a fiecărei clădiri in parte.

a. **Funcțiunile complementare locuirii la nivelul zonei locuințelor** sunt urmatoarele

- servicii publice pentru deservirea zilnica si ocazionala a populației:(invatamant primar si gimnazial, servicii de sanatate, comerț , cultura , distractii etc.);
- spatii verzi, pentru joaca si agrement (recreere );
- străzi si alei carosabile, alei pietonale, parcaje si garaje ( circulație si stationare auto), pentru activitati cu caracter public;

- alimentare cu apa (in sistem centralizat);
- alimentare cu energie electrica ; telecomunicații;
- evacuarea apelor uzate ( canalizarea ) in sistem centralizat sau individual;
- salubritate si igiena urbana ;

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

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

- c. **Funcțiunile complementare locuirii** la nivel de parcela sunt urmatoarele :
- depozitarea accesoriilor necesare exploatarii terenurilor, creșterii animalelor si a produselor agricole proprii ( depozite pentru fructe);
  - adaposturi pentru animalele proprii gospodăriei;
  - parcaje si / sau garaje pentru nevoi proprii ale gospodăriei ;
  - platforma amenajata pentru colectarea deșeurilor menajere ;

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

- parcare si / sau garare (pana la maximum 5 autoturisme f parcela) ;
- depozitare de mărfuri ( en gros ) ;
- comerț en - detail ;
- servicii ;
- activitati profesionale liberale, in conformitate cu actele normative in vigoare, inclusiv a celor emise de către CLCV ;
- activitati de mica industrie , nepoluante si cu volum mic de trafic ;

**11.3.4.2.**In subzona predominant rezidențiala - (in zona centrala, nucleul central, parcelele adiacente străzii principale DC 7 in centrul satului SULTANII).

Locuire pe fiecare parcela in parte ; ponderea locuirii in clădirile principale va fi de minimum 50 % din suprafață a desfasurata a fiecărei clădiri.

Activitati compatibile locuirii pe fiecare parcela cu locuințe in parte. Ponderea spațiului destinat activitatilor compatibile locuirii este de maximum 50 % din suprafață a desfasurata a fiecărei clădiri in parte.

**11.3.4.2.1.**In ambele subzone sunt permise activitati complementare locuirii (comerț , servicii, activitati productive nepoluante, turism ocazional, anexe, parcaje, garaje, spatii verzi, alei pietonale; lucrări edilitare, platforme pentru precolectarea deșeurilor menajere).

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

• Pentru a fi construibila, o parcela noua ( zonele neconstruite ) trebuie sa indeplineasca urmatoarele condiții ii:

- a) pentru parcelarile noi, suprafață e de minimum 150 mp si front la strada de :
  - minimum 8,0 m in cazul locuinț elor înșiruite ( doua calcane laterale ) ;
  - minimum 9,0 m in cazul locuinț elor cuplate (un calcan lateral, o faț ada laterala ) ;
- g) pentru parcelarile noi, suprafață e de minimum 200 mp si front la strada de minimum 12,0 m, in cazul locuinț elor izolate.
- h) in cazul parcelelor de colt, situate la intersectia a doua străzi, latimea minima a frontului la strada principala trebuie sa fie de 12,0 m ( in cazul locuinț elor cuplate, cu un calcan ), respectiv 15,0 m ( in cazul locuinț elor cuplate cu patru faț ade ).

Condițiile de mai sus se aplica atat pachelelor neconstruite, cu forme geometrice regulate, cat si celor cu forme neregulate.

Pentru toate parcele , adancimea parcelei, trebuie sa fie de minimum 12,0 m. In zonele cu parcelari existente, executate in timp cu respectarea altor prevederi privind suprafață ele si dimensiunile minime ale parcelelor autorizarea execuției construcțiilor noi se va facevcu respectarea normelor de igiena si de protectie contra incendiilor, aceste terenuri sunt:

#### **11.3.5. Utilizări permise cu condiții ii:**

**11.3.5.1.** In zona de protectie a monumentului istoric inclus pe Lista aprobata de CNMASI in 1991, sunt necesare avize sau acorduri in condiții iile specificate la art. 4.7.

**11.3.5.2.** In zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecaride teren, eroziuni datorate torentilor, eroziuni ale malurilor paraurilor CRICOV si SULTANU etc - conform art. 5.1, cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 si a normelor si prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea construcțiilor siguranța in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor.

**11.3.5.3.** Se admite construirea pe terenurile mentionate in art. 10, alin.2 din RGU, cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice ( consolidări ale terenului, lucrări hidrotehnice pentru apararea malurilor si micșorarea proceselor de eroziune etc.) aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului( Agenția de Mediu), Apararea Civila si/sau alte organisme interesate, dupa caz.

**11.3.5.4.** In zona de protectie a drumurilor publice, a echipamentelor tehnico-edilitare, in zona de protectie pe baza normelor sanitare, in zonele de protectie instituite pe baza altor norme, in zona de protectie a malurilor si albiilor minore ale cursurilor de apa, precum si a lucrărilor hidrotehnice - in condițiile obșinerii avizelor prevăzute de legislația in vigoare, de la organismele teritoriale interesate(Agentia de Mediu, institutiile care gestioneaza echipamente tehnico - edilitare etc.).

**11.3.5.5.** In zonele in care terenul este foarte accidentat si/sau prezintă riscul alunecărilor si necesita lucrări speciale premergătoare autorizarii construirii, eventual elaborarea de PUZ cu regulament aferent elaborat si aprobat conform legii ; se impune obșinerea avizului geotehnic, avizului hidrologic, avizul de mediu si de la Inspectoratul de Protectie Civila.

**11.3.5.6.** In zonele acoperite cu fond forestier si cuprinse in intravilan, cu condiția obșinerii avizelor de la institutia care gestioneaza fondul forestier ( DIRECTȚIA SIVI CA).

**11.3.6. Interdictii temporare de construire :** Sunt valabile pana la elaborarea si aprobarea PUZ cu regulament aferent , conform legii, pentru urmatoarele situatii:

a. Pe toate parcelele situate in zona de protectie a monumentului istoric , listate deja si pentru cele care se vor introduce (posibil) pe o lista ulterioara momentului întocmirii prezentului regulament.

b. Pe toate parcelele pentru care s-a indicat explicit interdictie temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea altei documentații de urbanism ulterioare RLU; vezi planșa nr. 2 - "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

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

d. Pe parcelele adiacente drumurilor DC 6 si DC 7, pentru respectarea zonei de siguranță si de protectie a drumurilor, in situatia in care nu pot fi respectate profilele transversale minime stabilite prin art.6.1.7, conform H.G. nr. 36/1996 (anexa cu Delimitarea elementelor zonei drumurilor) ; se va elabora PUZ cu elemente de delimitare a zonei de siguranță si de protectie a drumului, condiții de aliniament si alinieri ale clădirilor, avizat si aprobat conform legii;

**11.3.7. Interdictii permanente de construire :** Locuințele in zonele expuse ia riscuri naturale previzibile ( alunecari, eroziuni ale malurilor apelor figurate explicit pe planșa nr. 2), precum si in zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicație si a altor lucrări de infrastructura, conform art. 5.2.

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

Este interzisa autorizarea obiectivelor poluante sau care prezintă riscuri tehnologice.

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

---

### **Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

---

Amplasarea construcțiilor, in funcție de destinatia acestora, in cadrul localitatilor se face conform anexei nr. 1 din RGU.

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

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

Orientarea construcțiilor fata de punctele cardinale se va face in conformitate cu prevederile normelor sanitare silehnice in vigoare

Construcțiile de locuințe vor fi orientate astfel incat, pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit sa se respecte regula însoririi minime de 1 V2 h la solstiitiul de iarna in cazul orientării celei mai favorabile (sud).

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

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

Toate construcțiile si amenajarile vor fi astfel amplasate incat sa nu afecteze buna desfasurare a circulației rutiere si pietonale pe drumurile publice in condiții optime de capacitate, fluenta si siguranță.

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

**11.3.9.1. Amplasarea împrejuririlor (limitele de proprietate ) fata de zona aferenta străzilor principale, se va face astfel incat sa nu afecteze" zona străzii".**

In conformitate cu aceleași norme tehnice, zona străzilor principale este de minimum 1,0 m , deci amplasarea împrejuririi parcelei va fi la minimum 5,50 m fata de axul drumului (exceptând situatiile in care o documentație de urbanism ulterioara PUG, elaborata si aprobata conform legii nu mărește aceasta distanta din nevoi funcționale si configurații spațiale - in special in zona si nucleul central) ; profilul transversal minim va fi cel indicat la art. 6.1.7. si in concordanta cu reglementările PUZ cu Regulament aferent, aprobat conform legii, in zona centrala a satului de reședință a VISINEȘTI si in nucleul central al satului URSEI.

**11.3.9.2. Străzile secundare vor avea zona drumului de minimum 9,0 m , deci împrejuririle vor fi amplasate la minimum 4,50 m fata de axul străzii ( exceptarea este condiționata de situatiile prezentate in cazul drumurilor principale).**

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

Fata de aliniament (definit ca linia de demarcație intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat), construcțiile pot fi amplasate, sau aliniate (aliniera construcțiilor fiind definita ca linia convenționala care urmărește fronturile construite ale clădirilor), in urmatoarele situatii:

- pe aliniament, in cazul cand frontul construit existent se confunda cu linia de demarcație a proprietăților catre strada ;
- retras de la aliniament, in urmatoarele cazuri:
  - înscrierea in regimul de aliniere existent;
  - largirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei si etragerea minima fata de aliniament minimum 3,0m);
  - respectarea distantelor de protectie la drumurile publice, conform categoriei;
  - facilitarea creării de piețe sau degajamente in prejma unor constructii cu circulație pietonala intensa - Înstutitii publice si servicii amplasate in afara zonei centrale ;
  - obținerea lățimii minime a frontului la strada .

Distanta intre fronturile construite (de o parte si de alta a străzii) masurata pe orizontala nu trebuie sa fie mai mica decât inaltimea clădirii.

Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile art. 23 din RGU, este necesara elaborarea prealabila a unui PUZ, in vederea evaluarii corecte a consecințelor includerii noii constructii in contextul existent (in special zona de locuit adiacenta DC 6 si DC 7).

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

Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor, (asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri la cel puțin în o față adăvitrată), a normelor de însorire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și nocivităților, sau dictate de necesități de conservare a specificului local privind tesutul urban și tipologia de amplasare a construcțiilor.

Între fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m, pentru asigurarea respectării normelor de însorire și de prevenire a incendiilor. Distanța minimă de 3,00 m, necesară în situația de mai sus, se majorează la 4,00 m în cazul când o locuință se amplasează față de limita unei proprietăți existente pe care se desfășoară activități de producție sau servicii și la 6,00 m în cazul când o locuință se amplasează față de un calcan al unei unități de producție existente pe parcela vecină.

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

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

- în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți - regim tradițional)
- în regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei)
- în regim închis, înșiruite (cuplate la calcan, pe ambele limite laterale cu construcțiile de pe parcelele învecinate)

### **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### **11.3.16. Accese carosabile :** conf. art. 25 și anexa nr. 4 din RGU, și art.7.1. RLU

Pentru a fi construibile, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat, direct sau prin servitute de trecere instituită asupra unei parcele vecine.

Pentru construcții de locuințe noi, accesul carosabil se realizează în condițiile anexei nr. 4 din RGU, alin. 4.11.1.

Accesul trebuie îndepărtat, cât mai mult posibil, de intersecții și să fie în număr cât mai mic. Pentru o parcelă alăturată mai multor drumuri, accesul la drumul cu traficul cel mai mare poate fi interzis.

Accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Caracteristicile acceselor carosabile, conform destinației, structurii funcționale și capacității construcției, trebuie să corespundă prevederilor anexei nr.4 din RGU, (pct. 4.11.1) Pentru locuințele pe loturi cu acces propriu se vor asigura :

- accesul carosabil pentru locatari;
- accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru mijloacele de stingere a incendiilor;
- alei semicarosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25:00 m și lățime de minimum 4,50 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25,00 m vor fi prevăzute cu supralargiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesul la parcelele din spate se va realiza prin alei de servire locală (fundaturi) cu o singură bandă de circulație de 4,50 m lățime pentru lungimi de până la 30,00 m, sau cu minimum două benzi de circulație (7,00 m), cu trotuar cel puțin în pe o latură, supralargiri pentru manevre și întoarcere, pentru lungimi de până la 100,00 m.

Accesul carosabil pe două parcele vecine va fi, de regulă, alăturat limitei de vecinătate.

Construcțiile de pe suprafața parcelei trebuie să fie astfel amplasate încât să permită accesul autovehiculelor în curtea din spatele clădirii, în cazul în care aceasta are suprafața mai mare de 40,00 mp, iar garajele și parcajele amenajate pe parcelă. Dimensiunile minime ale spațiului liber necesar sunt 2,80 m lățime și 3,50 m înălțime

#### **11.3.17. Accese pietonale :** conform art. 26 din RGU și art.7.2. din RLU

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



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

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

### **Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

---

**11.3.18.** Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : conf. art. 27 din RGU si art.8.1., 8.6. si 8.7.din RLU.

Daca retelele edilitare publice existente nu au capacitatii si grad de acoperire a teritoriului localitatii, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectiva prevad dezvoltarea acestora, se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (distanta minima de 30 m intre fantani si fose septice, etc.), precum si prevederile Codului Civil. in aceasta situatie, beneficiarul se va obliga ca in momentul realizarii retelei centralizate publice in zona sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local.

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

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

### **Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor**

---

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

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

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

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

In zonele cu parcelari existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute in prezentul regulament, autorizarea executării constructiilor noi se va face cu respectarea normelor de igiena si de protectie împotriva incendiilor. Astfel, frontul la strada va fi de minim 6 m in cazul locuințelor inșiruite (doua calcane laterale), de minim 9 m in cazul locuințelor cuplate (un calcan lateral, o fațada laterala) si de minim 12 m in cazul locuințelor izolate (patru fațade).

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

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

Regimul de inaltime a noilor constructii (P, P+1, P+2) din subzona LM va respecta, in principiu inaltimea medie a clădirilor invecinate si caracterul zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri clădirile imediat invecinate (amplasate alaturat, de aceeași parte a strazii); in zona blocurilor este valabila aceeași regula.

În cazuri speciale înălțimea construcțiilor se stabilește prin PUZ sau PUD, pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu parametri care definesc condițiile concrete de construibilitate ale terenurilor de amplasare

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

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

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

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

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

**Depășirea procentului maxim de ocupare a terenului (POT) prestabilit se poate face prin PUZ sau PUD aprobat, cu justificarea imposibilității respectării POT.**

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

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

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

Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minime de asigurare a locurilor de parcare.

Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv în parte se dimensionează conf. Normativ P 132-93.

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

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

Calculul necesarului de parcaje/garaje se face prin cumularea necesarului pentru fiecare tip de funcțiune în parte: pentru locuințe minimum un loc de parcare / garare pentru fiecare unitate de locuit; pentru fiecare din celelalte funcțiuni complementare sau compatibile necesarul se stabilește în conformitate cu actele normative în vigoare (P 132-93). Garajele se pot realiza pe parcelă, fie la partea inferioară a clădirii, fie în clădiri anexa, provizorii sau durabile.

**11.3.26.** Spații verzi: conform art. 34 și anexa nr. 6 din RGU și art. 10.1. din RLU.

Spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea Regulamentului general de urbanism, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe cu gazon, grădini de flori, etc.

În vecinătatea monumentelor istorice, precum și în zonele de protecție ale acestora, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectivelor și ansamblurilor protejate.

Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol stabilitatea construcțiilor.

Amplasarea pomilor în plantațiile de aliniament pentru DC 6 și DC 7 se stabilesc prin PUZ cu Regulament aferent elaborat și aprobat conf. legii și cu respectarea art. 10.1.6. din RLU.

Amplasarea pomilor în plantațiile de aliniament se va face cu respectarea Ordinului MT nr. 47/1998, pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale - Capitolul 5.

Valorile prevăzute în Anexa nr. 6 din RGU, privind suprafața spațiilor verzi, sunt considerate minime și orientative.

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

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

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

împrejuririle reprezintă construcțiile sau amenajările (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

**11.3.27.1.** Împrejuririle la aliniament interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile privind amplasarea și conformarea lor putând fi stabilite prin regulamente ale Administrației publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorită calității de participare la crearea peisajului urban sau rural, alături de construcțiile pe care le protejează, sau a căror parcelă o delimitează.

**11.3.27.2.** Împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejuririlor în vederea proiectării proprietății private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se referă la zidurile despartitoare dintre construcțiile cuplate sau înșiruite ( în situația în care se adoptă acest tip de regim de construire), precum și la condițiile în care se realizează împrejuririle grădinilor.

**11.3.27.3.** Împrejuririle cu caracter temporar se aprobă în cazul Șantierelor de construcții, al Șantierelor arheologice, etc.

---

## 11.4.1 - ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE SI TRANSPORT

---

### CAP. 1. GENERALITATI

---

#### 11.4.1. Tipurile de subzone funcționale

11.4.1.1 - Unitati prestatoare de servicii industriale : mori, gater, cazane pentru țuica ;

Activitatea cea mai importanta este fabricarea băuturilor alcoolice (țuica), in mod special in satul URSEI care are traditie ;

11.4.2. Funcțiunea dominantă a zonei

11.4.1.1. Subzona industrială: producerea de malai si uruiala pentru animale,

prelucrarea lemnului pentru constructii, producerea de țuica din prune si mere in toate satele, dar in mod special tuica(traditional) in satul URSEI;

#### 11.4.3. Funcțiuni complementare admise.

In toate subzonele industriale si de depozitare existente si/sau cele care vor apare ulterior RLU sunt admise urmatoarele funcțiuni complementare : IS ( comerț , prestări de servicii cu caracter industrial), GC, TE, CCR;

#### 11.4.3.bis. Funcțiuni interzise.

- a. Locuire LM, cu excepția locuințelor de serviciu pentru personalul care deserveste activitatea respectiva de interventie conf. legislației specifice;
- b. Activitati cu caracter special, cu excepția celor legate de specificul subzonei;
- c. In toate subzonele este interzisa amplasarea unor activitati poluante ;

---

### CAP. 2. UTILIZAREA FUNCTIONALA

---

#### 11.4.4. Utilizări permise.

a. Pentru terenurile si construcțiile situate in zona funcțională I sunt I si IS (prestări de servicii si comerț pentru care s-a eliberat Autorizatia de Mediu );

b. Schimbarea tipului de activitate sau modificarea capacitatilor, se face de asemenea in urma obținerii Autorizației de Mediu si de la caz la caz pe baza unui Studiu de Impact.

c. Modificarea indicatorilor si indicilor urbanistici (funcțiunea, suprafața totală de teren ocupata de funcțiuni industriale si de funcțiunile complementare, volumul de trafic si indiciile de ocupare a terenului) in cele trei subzone, pot fi determinate de urmatoarele motive

- apariția si amplasarea funcțiunilor complementare admise;
- divizări rezultate din motivatii tehnice, de management, cerințele normelor;
- necesitati de protectie a mediului;
- modificări ale tehnologiei inițiale
- cerințele ale factorilor de protectia mediului;

#### 11.4.5. Utilizări permise cu condiții.

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

#### 11.4.6. Interdicții temporare de construire

a. Toate subzonele enumerate la art. 11.4.1. se afla in interdicție temporară de construire pana la obtinerea avizului geotehnic, avizului hidrologiv si elaborarea PUZ cu regulament aferent, aprobat conform legii, care trebuie sa stabileasca reguli cu privire la urmatoarele aspecte :

- Modul in care va evolua funcțiunea de baza si funcțiunile complementare, criteriu de baza in organizarea urbanistica a respectivei subzone;
- Modul in care se alocă suprafețele de teren corelat cu viitoarele funcțiuni ale zonei funcționale de ponderea acestora ;
- Evoluția previzibilă a modificărilor volumelor de transport auto ; împreună cu implicațiile asupra altor tipuri de zone funcționale vecine ;

- Stabilirea indicilor urbanistici de densitate ( POT si CUT) specifici activitatii
- Condiții de amplasare si conformare a construcțiilor;
- Implicațiile asupra mediului si soluții de diminuare a factorilor de poluare;
- Soluții de integrare a activitatilor industriale in zonele rezidențiale , de diminuare a unor activitati si de stimulare a dezvoltării celor nenocive;
- Identificarea situatiilor in care apar servituti pe terenuri destinate locuirii sau altor activitati care utilizeaza terenuri apartinand altor proprietari ;

b. Functie de evolutia fiecarei subzone , de interesul managerial si de interesul administrației publice, Consiliul Local al comunei Visinesti va delimita suprafețele de studiu pentru elaborarea PUZ. ( una sau mai multe parcele ). In situatia in care se pune problema realizarii unor constructii si amenajari de mai mica anvergura si care nu modifica esențial parametrii urbanistici ai zonei , la solicitarea Serviciului de specialitate al Consiliul Local al comunei Visinesti si cu aprobarea acestuia , se va admite elaborarea PUD pentru o parcela sau autorizare directa,dar se va solicita prin documentația de urbanism elaborarea unui set de reglementari si reguli pentru zonele limitrofe viitorului obiectiv, de care se va tine seama la autorizarea construcțiilor.

### CAP.3. CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

#### 11.4.8.Orientarea fata de punctele cardinale.

Masurile pentru împiedicarea transmisiei noxelor prin vântul dominant reprezintă obligația poluatorului, indiferent de tipul zonei funcționale afectate. Aceste masuri sunt cele stabilite prin Studiul de impact si Autorizatia de Mediu.

#### 11.4.9. Amplasarea construcțiilor fata de drumurile publice, conf. art. 6.1.

11.4.9.1. Amplasarea construcțiilor fata de drumurile publice se face in urma PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii . In situatia in care mijloacele financiare sunt insuficiente pentru o lucrare laborioasa, CLCV va accepta un PUZ redus la reguli de amplasare a construcțiilor in raport de calea de comunicație majora (in special laDC).

11.4.9.2. Pentru a nu crea incomodări in fluxurile de circulație si a periclita siguranța a circulației, se interzice utilizarea spatiilor publice aferente cailor de comunicație pentru urmatoarele activitati:

- a. Parcaje pentru orice tip de autovehicul care aparțin unei societati industriale, de depozitare, transport;
- b. Amenajari de accese carosabile si pietonale in incintele unitatilor industriale, de depozitare, de transport.;
- c. Rețele de utilitati tehnologice ( subterane si aeriene ) care aparțin in societatilor industriale, indiferent de proprietate.

11.4.14. Amplasarea construcțiilor fata de aliniamentul parcelei se face conform prevederilor PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii si/sau PUD si cf. art. 6.2.1.

Documentațiile de urbanism vor tine cont de urmatoarele aspecte ;

- a. Asigurarea profilului transversal minim al caii de circulație si a dezvoltărilor;
- b. Nevoile funcționale ale drumurilor publice in raport cu categoria acestora;
- c. Asigurarea unor zone minime de protectie a celorlalte activitati fata de factorii poluanți si fata de alti factori de risc.
- d. Asigurarea corecta a cerințelor funcționale ale unitatilor industriale in relație cu spațiul public al străzii ( accese, parcaje ) fara a afecta domeniul public ;

11.4.15 . Amplasarea in interiorul parcelei industriale a construcțiilor necesare desfasurarii activitatilor se va face astfel incat sa se asigure urmatoarele condiții:

- a. Respectarea distanțelor minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice;
- b. Preluarea in interiorul propriei parcele a tuturor spatiilor de protectie impotriva riscurilor tehnologice si a oricăror servituti posibil a fi generate de alte activitati proprii.( ex : puțuri captare apa potabila , statii de epurare / preepurare, statii de transformare, statii de oxigen, depozitarea deșeurilor;
- c. Asigurarea fluxurilor tehnologice corecte eficiente economic si funcțional ; asigurarea fluxurilor carosabile si pietonale corecte, accese adecvate pentru interventia pompierilor in cazuri de incendiu.

- d. Pe parcelele cu destinatie I este interzisa construirea pe limita parcelei , cu exceptia celor aprobate prin PUZ cu Regulament aferent si /sau PUD

#### **11.4.16 Accesul autovehiculelor pe parcela.**

- a. Rezolvarea accesului / acceselor carosabile pe o parcela industriala se va face prin PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii si cu avizul detinatorului drumului.
- b. Spatiile de înregistrare si control a autovehiculelor, precum si spatiile de stationare si de manevra a autovehiculelor se fac numai pe suprafata a parcelei si fara a afecta spatiul public ;
- c. Accesul autovehiculelor pe parcela se va face obligatoriu din spatiul public  
\* si cu conditia ca fluxurile pietonale sa fie traversate perpendicular pe firul  
caii de circulatie; aspectul este valabil si pentru accesele secundare , daca acestea exista,  
ori urmeaza a fi create ;
- d. Nu se admit servituti de trecere pentru activitati industriale, pe parcele cu <sup>11</sup> alte functiuni  
decât industrie sau agricultura;

#### **11.4.17. Accesul pietonal.**

- a. Accesul persoanelor pe parcela se va asigura direct din spatiul public pietonal, cu corelarea fluxurilor de intrare - iesire in incinta in special in orele de varf.
- b. Accesul persoanelor in incinta industriala se va face astfel incat sa nu fie stânjenit fluxul carosabil sau sa se genereze accidente de circulatie. In functie de amploarea activitatii si de rigorile impuse de un anumit specific tehnic, fluxurile pietonale se organizeaza specializat.
- c. Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele pentru accesul persoanelor la o parcela industriala.
- d. Rezolvarea tehnica a acceselor pietonale in acord cu situatia zonei, se face in baza PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii.

**11.4.18. Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente** se va face in urma obținerii avizelor care garanteaza posibilitatea tehnica si de utilizare a următoarelor tipuri de rețele publice: apa potabila, canalizare, energie electrica, telefonie, gaze naturale (in viitor), alte tipuri de rețele specifice activitatilor industriale si conform art.8.1

**11.4.19.Realizarea de rețele tehnico- edilitare noi,extinderea sau redimensionarea** se face in conditiile art.8.2.

**11.4.20.Proprietatea publica** asupra rețelilor edilitare, conform art. 8.4. din RLU

#### **11.4.21. Parcelarea.**

**A.** Crearea de parcele industriale noi prin ocuparea teritoriului cu destinatia I

**B** Crearea de parcele noi prin impartirea parcelelor existente, ca urmare a schimbării regimului de proprietate al deținătorului.

**C.** Indiferent de motivatia care impune crearea de parcele noi , se impune PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii.

#### **11.4.22. Înălțimea construcțiilor.**

Înălțimea maxima in cele trei subzone se va stabili prin PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii. Înălțimea maxima se va exprima in m, numărul de nivele fiind relevant.

#### **11.4.23. Aspectul exterior al construcțiilor.**

PUZ cu regulament aferent, aprobat conform legii va stabili conditiile ce se vor impune clădirilor si amenajarilor din punct de vedere estetic, al materialelor de fațada si a caracteristicilor plastice.

**11.4.24. Procentul de ocupare a terenului** se stabileste conform PUZ aprobat.

#### **11.4.25. Parcaje.**

- a. Pentru fiecare parcela cu functiune I este obligatorie asigurarea conditiilor de parcare/garare si/sau stationarea tuturor autovehiculelor implicate in desfasurarea activitatii, astfel:
  - autovehicule de orice tip care participa la procesul tehnologic prin aprovizionare si desfacere;
  - autovehicule de orice tip aflate in proprietatea sau utilizarea unitatii industriale care isi desfasoara activitatea pe parcela respectiva;
  - autovehicule de orice tip ale angajaților si/sau delegaților unitatii industriale / agricole care isi desfasoara activitatea pe parcela respectiva ;

b. Dimensionarea numărului de locuri de parcare/ garare se va face conform Normativului P 132 - 93, în funcție de specificul fiecărei unități economice.

c. Amplasarea construcțiilor și amenajărilor pentru parcare, gararea și staționarea autovehiculelor de orice fel se stabilește prin PUZ cu regulament aferent, aprobat

**11.4.26. Spații verzi.**

Pe fiecare parcelă vor fi prevăzute spații plantate de aliniament și cu rol de protecție în funcție de specificul unității industriale/agricole dar nu mai puțin de **20%** din suprafața totală a parcelei.

**11.4.27. Împrejmuiri.**

Realizarea împrejmuirilor parcelei pe toate limitele ei trebuie să răspundă exigențelor Codului Civil și prescripțiilor PUZ cu regulament aferent; CLCV poate impune anumite reguli suplimentare pentru tipul împrejmuirilor.

Se respectă recomandările generale de la art. 11.3.27. în cazul autorizării directe a construcțiilor (DTAC)

---

## 11.5. SP - ZONA SPATII VERZI, SPORT / PLAN TATII DE PROIECTIE

---

### CAP. 1. GENERALITATI

---

#### 11.5.1.Zone si subzone funcționale :

##### SP Zona verde, sport, agrement, plantatii de protectie

Aceasta zona este reprezentata de spatiile verzi publice de folosință generala,cu acces nelimitat (spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulație), cu acces limitat (spatii verzi din incinta Școlilor, cele aferente obiectivelor publice, terenurile de sport, grădinile locuințelor), spatii verzi cu profil specializat (cele din cimitire), alte formațiuni de spatii verzi cu funcții utilitare (plantatii de protectie a surselor de apa si de protectie împotriva nocivității lor).

Subzonele funcționale ale zonei verzi sunt:

- plantatii de aliniament ( din cuprinsul arterelor de circulație);
- terenuri de sport amenajate (in satul URSEI si propus in satul DOSPINESTI);
- plantatii de protectie la activitati economice si cursuri de apa ;
- alte spatii verzi cu profil specializat si cu acces limitat

#### 11.5.2.Funcțiuni dominante :

in subzona sport	- activitati sportive (terenuri de sport);
in subzona plantatii de protectie	- plantatii de protectie obligatorii la obiectivele industriale ;si alte obiective poluante, la sursele de apa , instalatii edilitare; plantatii de protectie la torenti;
in subzona alte spatii verzi	- spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulație, cele aferente obiectivelor publice si cele din cadrul fiecărei gospodarii ( spatii verzi difuze - grădini de fațade );

**11.5.3.Funcțiuni complementare admise :** servicii publice, comerț,alirîientatie publica, turism, echipament tehnico-edilitar, circulație.

---

### CAP. 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

---

#### 11.5.4.Utilizari permise

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

Spatiile plantate prevazute in plansele de reglementari ale satelor componente sunt minimale si obligatorii la nivelul satelor

#### 11.5.5.Utilizari permise cu conditia

Stabilirea riguroasa a configuratiei si dozarii calitative si cantitative a functiunilor de baza si complementare se face prin PUZ cu regulament sau PUD, pentru fiecare amplasament.

Aprobarea acestor documentatii de urbanism este posibila numai pe baza avizelor conforme ale organismelor interesate, privind zonele de protectie pentru monumente istorice, drumuri publice, cursuri de ape, surse de apa, lucrari hidrotehnice, sursele de risc;



### 11.5.6. Interdictii temporare de construire

Prin Certificatul de Urbanism se va impune interdictia temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea PUZ cu regulament sau PUD, in acele subzone functionale care necesita studii si cercetari suplimentare pentru stabilirea regulilor de executie (studii geologice si hidrologice), cu referire la:

- conditiile urbanistice specifice amplasamentului respectiv derivate din nevoia functionala, precum si conditionarile impuse de caracteristicile sitului;
- tipurile de plantatii specifice fiecarui amplasament, starea plantatiilor existente si recomandările necesare pentru intretinerea, conservarea si revitalizarea acestora;
- tipurile de plantatii de completare si sursele de obținere a acestora;
- etapizarea realizarii spatiilor plantate;
- lucrările de constructii pentru funcții iunile complementare admise si etapizarea realizarii acestora in corelare cu lucrările de spatii verzi;
- recomandari pentru activitatea de producție dendro-floricola.

Problemele gestionarii spatiilor verzi, ce deriva din prevederile PUZ sau PUD aprobat, organizate intr-un program specific, se constituie in obiectiv de acțiune al Administrației publice locale. Programul specific se întocmește pe baza unui studiu care privește organizarea activitatii respective pe ansamblul ei.

**11.5.7. Interdictii permanente de construire:** Sunt interzise orice alte funcții iuni cu excepția celor care susțin și potenteaza funcțiunea de baza, orice amenajari sau constructii ce ar putea periclita integritatea, funcționalitatea spatiilor respective si ar putea altera calitatea mediului.

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

---

### Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

---

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

**11.5.9. Amplasarea fata de drumurile publice :** conform art. 18 din RGU, cu —' respectarea zonelor de siguranță și protecție a drumurilor, delimitate conform legii (Ordinele : 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 ale Ministerului Transporturilor , emise în anul 1998 și Ordonanța a nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor ( vezi art. 6.1.).

Plantatiile din cuprinsul arterelor de circulație se vor subordona cerințelor specifice funcțiunii respective, cu respectarea normelor tehnice în vigoare și cerințelor privind buna desfășurare a circulației, în condiții optime de siguranță.

Amplasarea oricărei împrejurări ( limitare de proprietate), a oricărei construcții și a spațiilor verzi în cuprinsul arterelor de circulație pe toată zona cuprinsă în intravilan, pe parcelele adiacente DC 6 și DC 7, se va face conform art. 6.1.; în situația în care se elaborează PUZ cu elemente de reglementări privind amplasarea și retragerile minime obligatorii față de DC, se respectă prevederile din documentația de urbanism aprobată. În mod special, la autorizarea construcțiilor de urbanism, în zone cu acces la drumurile publice, se va ține seama de condiționările legislației în vigoare ( Ordinul nr.47/1998 al Ministerului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale - Capitolul 5 ).

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

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

Amplasarea in interiorul parcelelor a diferitelor tipuri de plantatii se face functie de :

- tipul de plantatie ce se amplaseaza ;
- tipurile de plantatii existente care se mentin, stadiul de dezvoltare al acestora;
- relatia plantatie - constructie, plantatie - circulatie ;
- specificul functional al parcelei pe care se realizeaza plantatia (locuire, institutii si servicii publice, sport, turism; activitati industriale si agricole, obiective edilitare si de gospodarie comunale)

Plantatiile cu functii utilitare (de protectie a surselor de apa, plantatii de protectie impotriva nocivitatii lor) se amplaseaza pe perimetrul interior al parcelelor respective.

#### **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

---

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

Accesele carosabile in interiorul oricarui amplasament al zonei functionale SP se dimensioneaza astfel incat sa se asigure in exclusivitate: deservirea activitatilor de pe parcela, activitatile de executie-intretinere, activitatile de interventie.

Din punct de vedere administrativ accesul autovehiculelor pe parcelele din zona functionala SP este interzis, cu exceptia mijloacelor de transport ce deservesc activitatea.

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

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

#### **Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

---

**11.5.18. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente :** conf. art. 27 din RGU. Racordarea obiectivelor din zona SP la retelele tehnico-edilitare existente se va face in, conditiile stabilite la art. 8.1. din RLU.

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

**11.5.20. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare:** conf. art. 29 din R (si art.8.4. din RLU).

#### **Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor**

---

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

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

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

Constructiile din zona functionala SP nu vor depasi, de regula, inaltimea vegetatiei din vecinatate. Fac exceptie acele constructii care dețin o functie deosebita in cadrul parcelei, sau care se inscriu in repere urbane specifice unui teritoriu mai larg.

**11.5.23 Aspectul exterior al constructiilor:** conform art. 32 din RGU. Autorizarea executării constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine functiunii acestora, nu depreciaza aspectul si valoare arhitectural-urbanistica a zonei, nu altereaza calitatile sitului si valorile de patrimoniu .

Aspectul exterior al construcțiilor din zona funcțională SP va urmări materializarea următoarelor concepte urbanistice:

- Integrarea construcțiilor în spațiul plantat în care sunt amplasate;
- Realizarea contrastului între aspectul construcțiilor și spațiul plantat existent;

**11.5.24 Procentul de ocupare a terenului:** conf. art. 15 și anexa nr.2 din RGU, se corelează cu specificul fiecărei funcțiuni în parte.

#### **Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

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

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

**11.5.26. Spații verzi:** conform art. 34 și anexa nr. 6 din RGU și art.10.1. din RLU.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se stabilește în corelare cu normele de igienă și protecția mediului, ținând seama de mărimea, funcțiunea dominantă a localității și zona geografică în care aceasta este amplasată, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului urban.

În vecinătatea monumentelor istorice, precum și în zonele de protecție ale acestora, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectivelor și ansamblurilor protejate.

Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol stabilitatea construcțiilor. Se vor respecta valorile minimale prevăzute în Anexa nr. 6 din RGU, privind suprafața spațiilor verzi.

**11.5.27. Împrejurimi:** conform art. 35 din RGU și art 10.1.

Împrejuririle reprezintă construcțiile sau amenajările (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejuririlor pentru parcelele din zona SP se va face în cadrul altei documentații de urbanism (PUZ, PUD), sau în cadrul PAC.

Aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor (art. 11.5.23),

Prezentul Regulament local de urbanism face următoarele recomandări de realizare a împrejuririlor:

- împrejuririle spre aliniament vor fi de preferință transparente.
- împrejuririle laterale sau posterioare vor fi de preferință opace. Înălțimea minimă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2 m.
- În zona protejată împrejuririle se autorizează cu avizul organismelor teritoriale competente.
- Se recomandă ca împrejuririle cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale, să fie vopsite în culori distincte de ale mediului ambiant.
- Toate tipurile de împrejuriri pot purta panouri de reclama comercială, în condițiile legii.

---

## 11.6. GC-ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALA

---

### CAP. 1 GENERALITATI

---

#### 11.6.1. Zone si subzone funcționale

GC Zona de gospodărie comunala cuprinde un ansamblu de amenajari menite sa contribuie la imbunatatirea condițiilor de igiena.salubritate si confort a localitatilor.

**11.6.2. Funcțiuni dominante :** GC - Gospodărie comunala - cimitire comunale si parohiale, puncte de pre colectare si depozitare pe timp limitat la locul de producere a deșeurilor menajere, stradale, industriale si agricole, platforme de depozitare si neutralizare a acestora, serviciu de salubritate specializat in reședința de comuna.

#### 11.6.3 Funcțiuni complementare admise

Pe aceeași parcela - activitati de constructii si prestări servicii in legătură nemijlocita cu activitatea dominanta, alimentare cu energie electrica, apa, canalizare, circulație si transporturi, funcțiunea ecologica-spatii verzi aferente si de protectie.

### CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

---

#### 11.6.4 Utilizări permise

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

#### 11.6.5. Utilizări permise cu condiții:

Modificarea volumului sau naturii activitatilor actuale din zona funcționala GC este permisa si se realizeaza cu condiția obținerii Acordului de Mediu si Autorizației de Mediu pe baza Studiului de Impact asupra mediului.

Obiective noi in cadrul zonei funcționale GC - cu condiția elaborarii si aprobarii altei documentații de urbanism (PUZ cu regulament, PUD), cu acordurile si avizele Autoritatii pentru protectia mediului, in condițiile respectării distantelor de protectie fata de zonele locuite conform normelor de igiena privind mediul de viata al populației (Ordinul M.S. nr. 536/1997) si prevederilor Legii proiectiei mediului (137/1995). In zonele expuse la riscuri naturale (alunecari de teren, terenuri pe care stagneaza apa pluviala, scurgeri de torenti, eroziuni, zone inundabile, pe terenurile macroporice, cu panza freatica agresiva) - conform art 5.1., cu respectarea prevederilor Legii nr.10 / 1995 si a normelor si prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea construcțiilor siguranța in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor.

Se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate in art. 10, alin.2 din RGU, cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (consolidări ale terenului, lucrări hidrotehnice pentru prevenirea inundațiilor si eroziunilor, curățire a șanțurilor etc.) aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate, dupa caz si cu respectarea Ordinului nr. 277/1997 al Ministerului Apelor, Pădurilor si Mediului, Art. 33, alin. (c).

#### 11.6.6. Interdicții temporare de construire

Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetări suplimentare (studii geologice si hidrologice) - pana la elaborarea si aprobarea altei documentații de urbanism (PUZ si regulament, PUD), care sa stabileasca . modul de schimbare a parametrilor urbanistici (funcțiuni, suprafața totala de teren, suprafața de teren ocupata de

funcțiunile de baza, suprafața de teren ocupata de funcțiunile complementare, volumul transporturilor, densitatea construirii) in zona funcționala respectiva.

**11.6.7. Interdicții permanente de construire :** In zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform art. 5.1.

In zonele expuse la riscuri tehnologice grave, precum si in zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicație si a altor lucrări de infrastructura, conform art. 5.2.

Este interzisa orice constructie sau amenajare care sa grezeze asupra integritatii si funcționalitatii spațiului public.

### CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

---

#### **Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

---

Amplasarea construcțiilor, in funcție de destinația acestora, in cadrul localității se

face conform anexei nr. 1 din RGU.

**11.6.9. Amplasarea fata de drumurile publice :** conf. art. 18 din RGU si art.6.1. cu respectarea zonelor de siguranță si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

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

Amplasarea construcțiilor destinate activitatilor de gospodărie comunală, fata de aliniamentul parcelei respective, se face pe baza PUZ cu Regulament aferent, aprobat.

**11.6.15. Amplasarea in interiorul parcelei:** conf art. 24 din RGU.

Amplasarea in interiorul parcelei a construcțiilor necesare activității proprii (clădiri, rețele tehnologice, instalatii, circulații) se face astfel incat sa se asigure :

- Respectarea distanțelor minime de protectie împotriva riscurilor tehnologice, conf. actelor normative specifice ;
- Includerea in interiorul parcelei a tuturor spațiilor de protectie împotriva riscurilor tehnologice fara a determina servituti de risc tehnologic pe parcelele vecine. Prin excepție, daca apar astfel de servituti, acestea se vor consemna in cărțile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune si vor fi luate in considerare la orice autorizare ;
- Asigurarea suprafețelor minime pentru amenajarea funcțiilor auxiliare ;
- In zona funcțională GC este interzisa realizarea construcțiilor pe limitele parcelei. Excepțiile vor face obiectul altei documentații de urbanism (PUZ cu regulament, PUD).

#### **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

---

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

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

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

Accesul persoanelor pe parcela cu destinația GC se va realiza in totalitate pe suprafața parcelei in cauza, in afara spațiului public.

### **Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

---

**11.6.18. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente:** conf. art. 27 din RGU si art. 8.1. din RLU

**11.6.19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare:** conf. art. 28 din RGU si art.8.2.

**11.6.20. Proprietatea publica asupra rețelelor tehnico-edilitare :** conform art. 29 din RGU si art.8.4. din RLU.

### **Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si construcțiilor**

---

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

Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii si/sau unor constructii cu alte destinatii decât locuința se recomanda intocmirea altor documentații de urbanism (PUZ si Regulament, PUD) avand in vedere complexitatea funcționala a acestor constructii. Parcelele noi create trebuie sa respecte in totalitate reglementările pentru zona funcționala GC.

In cazul in care aplicarea reglementarilor specifice zonei funcționale GC si a actelor normative in vigoare conduce la imposibilitatea împărțirii unei incinte existente, parcela in cauza ramane proprietate in indiviziune. Leșirea din indiviziune nu se poate face decât daca se modifica condițiile ce obliga la acest mod de coexistenta.

**11.6.22. Inaltimea construcțiilor:** conform art. 31 din RGU.

Inaltimea maxima a construcțiilor din zona funcționala GC este de 10,00 m indiferent de funcțiune si număr de niveluri.

Daca necesitati funcționale, tehnologice, simbolice, estetice, impun inaltimei mai mari de 10,00 m, condițiile de construire se vor stabili prin PUZ cu regulament, sau PUD.

**11.6.23. Aspectul exterior al construcțiilor:** conform art. 32 din RGU.

Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca aspectul lor

exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine funcțiunii acestora, nu depreciaza aspectul si valoare arhitectural-urbanistica a zonei, nu altereaza calitatile sitului si valorile de patrimoniu .

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

### **Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si împrejurimi**

---

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

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

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proporțional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea.

Pentru fiecare parcela din zona GC este obligatorie asigurarea, pe suprafața acesteia, a condițiilor pentru parcare / gararea si / sau stationarea autovehiculelor de orice tip. Pot fi asigurate in afara parcelei, in apropierea accesului principal, parcaje pentru folosința publica ocazionala (la cimitire).

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

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

Pe fiecare parcela din zona funcționala GC este obligatorie amenajarea unor suprafețe plantate de minimum 20 % din suprafața parcelei, cu rol decorativ, de agrementare de protectie, a zonelor "învecinate, impotriva nocivității ilor (pe limitele interioare ale parcelei), sau spatii verzi

cu profil specializat (in cimitire); se respecta distanta de protectie la cimitire de 50m cf. normelor Ordinului Sanatatii nr. 536/1997.

11.6.27 Împrejmuiri : conform **art. 35** din RGU si **art. 10.2.** din RLU cf.art.11.4.27.

## 11.7. TE - ZONA PENTRU ECHIPAMENTE TEHNICO – EDILITARE

### CAP. 1 GENERALITATI

#### 11.7.1 .Zone si subzone funcționale :

**TE Zona pentru echipamente tehnico-edilitare** cuprinde un ansamblu de lucrări inginerești menite sa asigure utilitati si servicii edilitare specializate, pentru toate celelalte funcț iuni de pe teritoriul iocalitatilor.

**11.7.2. Funcț iuni dominante :** TE - Asigurarea cu utilitati si servicii edilitare {construcții tehnologice speciale de producț ie si conversie specifica amplasate, in general, pe parcele situate in afara spaț iului public si construcții liniare - reț ele - de transport si distributie amplasate, in general, in spaț iul public), **privind alimentarea cu energie electrica • telecomunicaț ii, alimentarea cu apa, canalizare, alimentarea cu gaze (i n viitor) a satelor.**

#### 11.7.3. Functiuni complementare admise :

Pe aceeași parcela - activitati de intretinere si reparaț ii, servicii in legătură nemijlocita cu activitatea dominanta, circulaț ie, funcț iunea ecologica (spatii verzi aferente si de protectie)

### CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

#### 11.7.4. Utilizări permise

Utilizările permise pentru terenurile si construcț iile din zona funcț ionala **TE** sunt cele specifice zonei funcț ionale respective, pentru care s-a eliberat Autorizaț ia de Mediu, precum si utilizările specifice funcț iunilor complementare admise.

#### 11.7.5. Utilizări permise cu condiț ii

Modificarea volumului sau naturii activitatilor actuale din zona funcț ionala **TE** este permisa si se realizeaza cu condiț ia obț inerii Acordului de Mediu si Autorizaț iei de Mediu pe baza Studiului de Impact asupra mediului.

Obiective noi in cadrul zonei funcț ionale **TE** - cu condiț ia elaborarii si aprobarii altei documentaț ii de urbanism (PUZ cu regulament, PUD), cu acordurile si avizele Autoritatii pentru protectia mediului.

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

Se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate in art. 10, alin.2 din RGU, cu condiț ia eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (consolidări ale terenului, lucrări hidrotehnice pentru aparare împotriva inundaț iilor, eroziunii, scurgerea apelor pluviale etc.) aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate, dupa caz.

#### 11.7.6. Interdictii temporare de construire :

Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetări suplimentare (**studii geologice si hidrologice**) - pana la elaborarea si aprobarea altei documentaț ii de urbanism (PUZ si regulament, PUD), care sa stabileasca : **modul de schimbare a parametrilor urbanistici** din zona funcț ionala respectiva, in conformitate cu prevederile PUG si cu motivele care pot genera schimbările (necesitati de protectie a mediului, necesitatea eliminării disfunctionalitatilor urbanistice, divizări rezultate din schimbarea formei de proprietate sau alte motivaț ii tehnice, cerinț e ale actelor normative, apariț ia si amplasarea funcț iunilor complementare admise), implicaț iile urbanistice ale masurilor de protectie a mediului, reglementările de interventie pentru modificarea parametrilor urbanistici, modul de amplasare si forma generala a construcț iilor, condiț iile specifice de organizare a circulaț iei, a reț elelor tehnologice.

In funcț ie de amploarea implicaț iilor urbanistice, Consiliul local va stabili teritoriul din cadrul zonei funcț ionale **TE** (parcela in cauza, parcelele adiacente din zona respectiva sau, in anumite situatii, si parcelele învecinate apartinand altor zone funcț ionale) pentru care urmeaza sa se elaboreze PUZ cu regulament sau PUD.



#### **11.7.7. Interdicții permanente de construire :**

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

În zonele expuse la riscuri tehnologice grave, precum și în zonele de servitute pentru protecția căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură, conform **art. 5.2.**

Este interzisă orice construcție sau amenajare care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului public;

### **CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

---

#### **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

---

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

**11.7.14. Amplasarea față de aliniament:** conform **art. 23** din RGU. și **art. 6.2.1.**

**11.7.15. Amplasarea în interiorul parcelei:** conform **art. 24** din RGU. Amplasarea în interiorul parcelei a construcțiilor necesare activității proprii (clădiri, rețele tehnologice, instalații, circulații) se face astfel încât să se asigure:

- Respectarea distanțelor minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice, conform actelor normative specifice;
- Incluziunea în interiorul parcelei a tuturor spațiilor de protecție sanitară sau de protecție împotriva riscurilor tehnologice, fără a determina servituti pe parcelele vecine. Prin excepție, dacă apar astfel de servituti, acestea se vor consemna în cărțile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune și vor fi luate în considerare la orice autorizare ulterioară;
- Asigurarea suprafețelor minime pentru amenajarea funcțiilor auxiliare ;

În zona funcțională **TE** este interzisă realizarea construcțiilor pe limitele parcelei. Excepțiile vor face obiectul altei documentații de urbanism (PUZ cu regulament, PUD) aprobate.

#### **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

---

**11.7.16. Accese carosabile :** conf. **art. 25 - anexa nr. 4** din RGU și **art. 7.1.** din RLU

Accesul autovehiculelor pe parcelele cu destinația **TE** (autoturisme, vehicule de transport greu, vehicule speciale sau agabaritice), constituit din platforme de staționare și manevră, va fi realizat în totalitate în afara spațiului public, pe suprafața parcelei în cauză, astfel încât să evite cel mai mic risc posibil pentru circulație.

În cazul în care accesul autovehiculelor pe parcela **TE** se realizează de către beneficiarul activității, prin largirea spațiului public de circulație carosabilă, Consiliul local va stabili dacă este necesară cedarea de către proprietarul parcelei industriale a spațiului echivalent din aceasta, în scopul întregirii spațiului public afectat.

**11.7.17. Accese pietonale :** conf **art 26** din RGU și **art. 7.2.** din RLU.

Accesul persoanelor pe parcela cu destinația **TE** se va realiza în totalitate pe suprafața parcelei în cauză, în afara spațiului public.

Accesul persoanelor pe parcela cu destinația **TE** se va face direct din spațiul public pietonal, alăturat sau separat de accesul carosabil (în funcție de mărimea fluxurilor celor două tipuri de circulație).

Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele vecine pentru accesul persoanelor la o parcelă cu destinația **TE**.

Amenajările speciale ale spațiului public pentru circulația pietonală, destinate accesului în incintele respective (trecuri la nivel, pasarele, podețe, balustrade de protecție etc.) se stabilesc și se realizează de Administrația locală, care poate impune contribuția financiară a beneficiarului activităților.

#### **Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

---

**11.7.18. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente :** confart. **27** din RGU și regulilor generale de la **art. 8.1.** din RLU.

**11.7.19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare :** conf. **art. 28** din RGU și **art. 8.2.**

**11.7.20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare :** conf. **art. 29** din RGU și **art. 8.4.** din RLU.

#### **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**

---

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

Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii si/sau unor constructii cu alte destinatii decât locuință a se recomanda întocmirea unor documentații de urbanism (PUZ I PUD), având în vedere complexitatea funcțională a acestor constructii. Parcelele noi create trebuie să respecte în totalitate reglementările pentru zona funcțională TE.

În cazul în care aplicarea reglementărilor specifice zonei funcționale TE și a actelor normative în vigoare conduce la imposibilitatea împărțirii unei incinte existente, parcela în cauză rămâne proprietate în indiviziune. Leșirea din indiviziune nu se poate face decât dacă se modifică condițiile ce obligă la acest mod de coexistență.

**11.7.22. Înălțimea construcțiilor :** conf. art. 31 din RGU ; înălțimea maximă se stabilește prin PUZ cu Regulament aferent aprobat conform legii ; conductele pentru transport și distribuție se amplasează conform art.8.3. din RLU.

**11.7.24. Procentul de ocupare a terenului:** conf. art. 15 și anexa nr.2 din RGU . Se stabilește conform reglementărilor specifice de ordin tehnologic și urbanistic și conform documentației de urbanism care premerge studiul de fezabilitate.

#### **Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

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

Dimensionarea numărului de locuri de parcare, garare și staționare diferentiați pe criteriile de gabarit, cât și a spațiilor de manevră și acces se stabilesc conform normativelor în vigoare.

**11.7.26. Spații verzi:** conform art. 34 și anexa nr. 6 din RGU și art.10.1. din RLU. '

Valorile prevăzute în Anexa nr.6 din RGU, privind suprafața spațiilor verzi, sunt considerate minime și orientative.

Pe fiecare parcelă din zona funcțională TE este obligatorie amenajarea unor suprafețe plantate de minimum 20 % din suprafața parcelei, cu rol decorativ, de agrementare de protecție a activităților proprii sau a zonelor învecinate, împotriva nocivităților, (pe limitele interioare ale parcelei).

**11.7.27. Împrejurimi :** conform art. 35 din RGU și art. 10.2. din RLU.

## 11.8. CCr-ZONA PENTRU CIRCULAȚIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

### CAP. 1 GENERALITATI

#### 11.8.1. Tipurile de subzone funcționale

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

11.8.1.2. Subzona pentru circulația pietonala majora, parcuri publice, piețe civice;

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

11.8.3. Funcțiuni complementare admise in fiecare subzona sunt:

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

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

11.8.3.bis. Funcțiunile interzise sunt toate funcțiunile care nu sunt destinate direct funcțiunilor dominante ale fiecărei subzone ;

### CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

#### 11.8.4. Utilizarile permise sunt urmatoarele :

11.8.4.1. Subzona 11.8.1.1. - circulație rutiera ( străzi principale si secundare, intersecții la nivel sau denivelate ), trotuare pentru circulația pietonala, plantatii de protectie, indicatoare rutiere, rețele tehnico - edilitare subterane si aeriene.

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

#### 11.8.5. Utilizări permise cu condiții:

11.8.5.1. In zonele expuse la riscuri naturale previzibile (terenuri afectate de alunecari previzibile, pe terenurile amenintate de eroziuni si/sau inundații) - conform art. 5.1., cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 si a normelor si prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea construcțiilor siguranța in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor si obținerea avizelor organismelor teritoriale interesate.

Se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate in art. 10, alin.2 din RGU, cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice ( drenarea apelor pluviale, consolidări ale terenului, etc.) aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate, du pa caz.

11.8.5.2. In zona de protectie a drumurilor publice, toate construcțiile si amenajarile, cu condiția respectării prescripțiilor tehnice si reglementarilor urbanistice, in condițiile stabilite de Ordonanța Guvernului nr. 43/1997, cu avizele conforme stabilite de legislația in vigoare.

11.8.5.4. In zona de protectie a echipamentelor tehnico-edilitare cf. Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 536/1997; in zona de protectie a malurilor si albiilor minore ale cursurilor de apa, precum si a lucrărilor hidrotehnice, conform prevederilor H.G. nr. 101/1997, in condițiile obținerii avizelor conforme prevăzute de legislația in vigoare.

11.8.5.5. In zona de protectie a monumentelor istorice.

#### 11.8.6. Interdicții temporare de construire :

Pentru lucrările de extindere a cailor de comunicație existente sau pentru realizarea unor lucrări noi, ce necesita studii si cercetări suplimentare (studii geologice si hidrologice), este instituita interdictia temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea altei documentații

de urbanism (PUZ cu regulament) care să stabilească implicațiile urbanistice și reglementările de intervenție, modul de amplasare, condițiile specifice de organizare, impactul asupra mediului etc.

În zona străzilor principale și secundare din satele Visinești și Ursei, până la eliminarea factorilor de risc datorati alunecărilor previzibile de pe versanții satelor; până la elaborarea PUZ cu Regulament aferent este obligatorie condiționarea la autorizare de obținerea avizelor de la administratorul drumurilor, de la Inspectoratul pentru Situații de Urgență, de la Agenția de Mediu Dambovita, aviz geotehnic de la o firmă sau un specialist atestat în domeniu, precum și de la alți factori interesați în legătură cu aceste cai de comunicație.

#### **11.8.7. Interdicții permanente de construire :**

În zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform art. 5,1.

În zonele expuse la riscuri tehnologice grave, precum și în zonele de servitute pentru proiectia sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare, conform art. 5.2.

În zona de protecție a drumurilor publice este interzisă amplasarea de construcții sau instalații care nu aparțin drumului și care periclitează buna desfășurare a traficului și siguranța circulației.

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

---

#### **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

---

**11.8.9. Amplasarea față de drumurile publice :** conform art. 18 din RGU, cu respectarea zonelor de siguranță și protecție a drumurilor, delimitate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 și în conformitate cu toată legislația și actele normative emise de Ministerul DE specialitate și indicate la art. 6.1.

**11.8.14. Amplasarea față de aliniament:** conform art. 23 din RGU și art. 6.2.1.

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

Amplasarea în interiorul parcelei a construcțiilor necesare activității proprii (clădiri, rețele tehnologice instalatii, circulații) se face astfel încât să se asigure :

- Respectarea distanțelor minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice, conform actelor normative specifice ;
- Incluziunea în interiorul parcelei a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice, fără a determina servituti de risc tehnologic pe parcelele vecine. Prin excepție, dacă apar astfel de servituti, acestea se vor consemna în cărțile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune și vor fi luate în considerare la orice autorizare ulterioară;
- Asigurarea suprafețelor minime pentru amenajarea funcțiilor auxiliare .

#### **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

---

**11.8.16. Accesele carosabile :** conf. art. 25, anexa nr. 4 din RGU și art. 7.1.

Accesul autovehiculelor pe parcelele cu destinația CC (autoturisme, vehicule de transport greu, vehicule speciale sau agabaritice), constituit din platforme de staționare și manevră, va fi realizat în totalitate pe suprafața parcelei în cauză.

Poziția accesului pe aliniamentul parcelei se va stabili în funcție de intensitatea traficului pe artera de acces, intensitatea traficului necesar activității proprii, de specificul gabaritului vehiculelor, de modul de rezolvare a circulației interioare a parcelei, și de necesitatea funcțională de a avea unul sau mai multe accese auto pe parcelă. Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele vecine.

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

Toate lucrările din zona drumurilor publice se autorizeaza numai cu avizul conform al administratorului drumului si cu respectarea normelor tehnice de proiectare, constructii si exploatare.

**Reguli cu privire ia echiparea tehnico-edilitara**

---

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

**11.8.19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare :** conf. art. 28 din RGU si art.8.2.

In zona drumurilor publice sau deschise circulației publice (zona care cuprinde ampriza drumului, zonele de siguranță a si protectie), se pot autoriza lucrări de constructii si instalatii, de deservire, intretinere si exploatare, aferente drumurilor publice, conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze sau alte produse petroliere, rețele electrice si de telecomunicații cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice si cu respectarea normelor tehnice de proiectare, constructie si exploatare.

Lucrările edilitare subterane se amplaseaza de regula in afara părții carosabile a drumului public sau in galerii vizitabile, cf, art.8.3din RLU. Constructia, repararea si intretinerea acestor lucrări se fac cu aprobarea administratorului drumului si cu respectarea legislației.

Realizarea in zona drumului public a oricăror lucrări se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea si autorizarea executării construcțiilor si numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

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

**Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si construcțiilor**

---

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

Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii si/sau unor constructii cu alte destinatii decât locuința se recomanda întocmirea altor documentații de urbanism (PUZ / PUD), avand in vedere complexitatea funcționala a acestor constructii / instalatii si amenajari.

Crearea de parcele noi in zona CCr se face prin ocuparea teritoriului cu destinatia CCr din PUG, sau prin impartirea incintelor existente ca urmare, fie a schimbării părții iale sau totale a regimului de proprietate, fie a schimbării modului de administrare.Parcelele noi create trebuie sa respecte in totalitate reglementările pentru zona funcționala CCr.

In cazul in care aplicarea reglementarilor specifice zonei funcționale CCr si a actelor normative in vigoare conduce la imposibilitatea împărțirii unei incinte existente, parcela in cauza ramane proprietate in indiviziune. Leșirea din indiviziune nu se poate face decât daca se modifica condițiile ce obliga la acest mod de coexistenta.

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

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

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

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

In zona funcționala CCr, procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea

condițiilor de amplasare a construcțiilor, precum și de obligativitatea de a construi exclusiv pentru nevoile funcționale ale parcelei.

### **Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri**

---

**11.8.25. Parcaje :** conform art. 33 și anexa nr. 5 din RGU. Anexa nr. 5 la RGU

cuprinde normele minimale de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv în parte va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93.

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

Valorile prevăzute în Anexa nr. 6 din RGU, privind suprafața spațiilor verzi, sunt considerate minimale și orientative.

Pe fiecare parcelă din zona funcțională CCr este obligatorie amenajarea unor suprafețe plantate cu rol estetic, de agrementare, și/sau de protecție a activităților din zonele învecinate împotriva nocivităților (pe limitele interioare ale parcelei).

**11.8.27. Împrejmuiri :** conform art. 35 din RGU și art. 10.2. di RLU

Împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările (plantat», garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate, pentru protecție împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea proiecției vizuale.

**11.8.27.1.** Împrejmuirile la aliniament interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile privind amplasarea și conformarea lor putând fi stabilite prin regulamente ale Administrației publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorită calității de participare la crearea peisajului urban sau rural, alături de construcțiile pe care le protejază, sau a căror parcelă o delimitează.

**11.8.27.2.** Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt realizate din rațuni de delimitare și protecție a proprietății.

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejmuirilor, se va face în cadrul altei documentații de urbanism (PUD), sau în cadrul PAC.

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor (art. 11.4.23),

## 12. UNITATI TERITORIALE RE REFERINȚA

---

<b>ZONA CENTRALA - SAT VISINEȘTI</b>	<b>UTR NR. 1</b>
<b>NUCLEU CENTRAL - SAT URSEI</b>	<b>UTR NR. 2</b>
<b>SATUL VISINEȘTI - ZONA MALURI</b>	<b>UTR. NR. 3</b>
<b>SATUL URSEISI VISINEȘTI</b>	<b>UTR NR. 4</b>
<b>SATUL DOSPINEȘTI</b>	<b>UTR NR. 5</b>
<b>SATUL SULTANU</b>	<b>UTR NR. 6</b>

## ZONA CENTRALA - SAT VISINEȘTI

## UTR NR. 1

ZONA CENTRALA A SATULUI VISINEȘTI S-A DEZVOLTAT PE DRUMUL COMUNAL DC 6, RELATIV CENTRAL FATA DE TERITORIUL SAU INTRAVILAN, LA CONFLUENTA DINTRE PARAUL CRICOV SI UN TORENT CARE ADUNA APELE DE PE VERSANTUL NORDIC AL SATULUI; AICI SUNT CONCENTRATE CELE MAI IMPORTANTE DOTĂRI CU CARACTER TERITORIAL; ZONA POTENTIALA DE RISC NATURAL GENERAT DE ALUNECAREA PREVIZIBILA A BOTULUI DE DEAL CARE LIMITEAZA SPAȚIAL ZONA CENTRALA DE O SUBZONA PE CARE S-A DEZVOLTAT LOCUIREA SI PENTRU CARE S-A INSTITUIT INTERDICTIE PERMANENTA DE CONSTRUIRE;

12.1.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCȚIONALE ZC, LM, IS, GC, TH, CCr

12.1.2. FUNCȚIUNEA DOMINANTA A ZONEI

IS si LM in proporȚii cvasieegale.

12.1.3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- Spații verzi SP cu rol de sport, agrement, protecție, decorativ;
- Funcțiunea CCr- alei carosabile și pietonale, parcaje, amenajare intersecții;
- Activități TE pentru îmbunătățirea asigurării cu apă potabilă și canalizare;
- Activități GC pentru îmbunătățirea salubrității zonei (puncte în incinte pentru pre colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere); cimitirul existent, în limitele incintei actuale;

12.1.5. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- Zona de protecție a drumului comunal DC 6;
- Zona de protecție a paraului CRICOV și a torentului cu care se întâlnește;
- Zona de protecție a cimitirului existent (50 m de la limita incintei);
- Toate terenurile și construcțiile amenințate de cele două cursuri de apă, până la îndepărtarea pericolelor cauzate de eroziune și inundații;

12.1.6. INTERDICTII TEMPORARE (până la obținerea avizului geotehnic, avizului hidrologic și aprobarea PUZ – după caz)

- În întreaga zonă centrală;
- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construcției.

12.1.15. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- Amplasarea construcțiilor în zona centrală, pentru care s-a instituit interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ și/sau PUD, conform condițiilor stabilite prin această documentație;

12.1.16/17 ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

- Accesele carosabile principale vor fi însoțite de trotuare și vor avea un profil corect dimensionat potrivit funcțiilor deservite cf. art.7.1.,7.2, RLU;

12.1.18/19.RACORD ARE A LA REȚELE TEHNICO - EDILITARE  
REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO - EDILITARE

- Realizarea rețelei de apă potabilă;
- Realizarea rețelei de canalizare menajeră și funcționare corectă;



- Nu se vor autoriza activitati de tip **IS** fara rezolvarea completa a problemelor tehnico - edilitare, conf. **art.8.1. si 8;2.**
- In situatia asigurarii apei prin fântâni publice, se respecta **art. 8.6. si 8.7.**

#### **12.1.24 PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI**

- Conform PUZ cu Regulament aferent aprobat pentru zone cu interdictie si
- Coeficientului de utilizare al terenului:

POT 40 %; CUT 2,0 – pentru zonele fara interdictie

#### **12.1.25. PARCAJE**

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

#### **12.1.26. SPATII VERZI**

Se vor amenaja spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de protectie si cu rol estetic - plantatii de aliniament la DC 6 , de protectie la cimitir in interiorul parcelei;
- decorativ - in incintele cu funcțiuni de tip IS si pe parcelele care au ca funcțiune locuirea , fie in exclusivitate , fie preponderent;

#### **12.1.27. ÎMPREJMUIRI**

- Se respecta documentațiunile de urbanism PUZ si / sau PUD aprobate;
- In cazul autorizarii directe (la limitele zonei centrale , se respecta prevederile RLU si reglementările ( norme locale si traditia );

## NUCLEU CENTRAL - SAT URSEI

## UTR NR. 2

NUCLEU CENTRAL SITUAT ÎN CENTRUL DE GREUTATE AL SATULUI URSEI, ȘI AL DOILEA SAT CA ROL TERITORIAL ÎN MOMENTUL DE FATA ÎN COMUNA VISINEȘTI; ESTE MAI BINE CONSTITUIT DATORITA FUNCȚIUNII SALE AGRICOLE FOARTE DEZVOLTATE POMICULTURA ȘI VALORIFICAREA FRUCTELOR ( FABRICAREA DE ȚUICA);

12.2.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCȚIONALE ZC, LM, IS, SP, TH, CCr;

12.2.2. FUNCȚIUNEA DOMINANTA A ZONEI LM, IS în proporȚii cvasieegale.

12.2.3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- Spații verzi SP cu rol de sport, agrement, protecție, decorativ;
- Funcțiunea CCr- alei carosabile și pietonale, parcaje, amenajare intersecții;
- Activități TE pentru îmbunătățirea asigurării cu apă potabilă și canalizare ;
- Activități GC pentru îmbunătățirea salubrității zonei ( puncte în incinte pentru pre colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere);
- Funcțiunea TH - amenajări ale malurilor paraului CRICOV, împotriva eroziunii

12.2.5. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- Zona de protecție a monumentului de arhitectură " ȘCOALA 1912 "
- Zona de protecție a drumului județean DC 6 ;
- Intersecția dintre DC 6 cu cele două străzi principale, până la amenajare ;
- Zona de protecție a paraului CRICOV, până la finalizarea lucrărilor \* hidrotehnice de apărare a malurilor;

12.2.6. INTERDICȚII TEMPORARE (până la obținerea avizului geotehnic, avizului hidrologic și aprobarea PUZ – după caz)

- Zona de protecție a monumentului istoric
- Parcelele adiacente intersecției dintre DC 6 și străzile principale ;
- Parcelele adiacente DC 6;
- Parcelele adiacente zonei de protecție a paraului CRICOV, până la înlăturarea riscurilor previzibile ;
- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii.

12.2.15. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- În situația când autorizarea este directă, regulile de amplasare se stabilesc prin PAC , cu respectarea prevederilor RLU ;
- Când autorizarea construirii se face după PUZ sau PUD aprobat, amplasarea se face conform regulilor instituite prin aceste documentații;

12.2.16/17. ACESE CAROSABILE ȘI PIETONALE

- Accesele carosabile principale vor fi însoțite de trotuare și vor avea un profil corect dimensionat potrivit funcțiilor deservite cf. art.7.1,,7.2. RLU ;

12.2.18/19. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO - EDILITARE

REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO - EDILITARE -

- Realizarea rețelei de apă potabilă și canalizare ;
- Nu se vor autoriza activități de tip IS fără rezolvarea completă a problemelor tehnico - edilitare, conf. art.8.1. și 8.2.

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

#### **12.2.24. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI**

- Conform PUZ cu Regulament aferent aprobat pentru zone cu interdictie si
- Coeficientului de utilizare al terenului:

POT 30 %; CUT 0,5 – pentru zonele fara interdictie

#### **12.2.25. PARCAJE**

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

#### **12.2.26 SPATII VERZI**

Se vor amenaja spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de protectie si cu rol estetic - plantatii de aliniament la DC 6 si la p.CRICOV;
- decorativ - in incintele cu funcțiuni de tip IS si pe parcelele care au ca funcțiune locuirea , fie in exclusivitate , fie preponderent;

#### **12.2.27. ÎMPREJMUIRI**

- Se respecta documentațiile de urbanism PUZ si / sau PUD aprobate;
- In cazul autorizarii directe , se respecta prevederile RLU si reglementările ( norme locale si traditia );

## SATUL VISINEȘTI - ZONA MALURI

## UTR. NR. 3

SATUL VISINEȘTI ESTE REȘEDINȚA DE COMUNA A COMUNEI VISINEȘTI; ÎN ZONA DE NORD, EXISTA DOUA TRUPURI CU FUNCȚIUNEA " LOCUIRE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE PENTRU CARE S-A INSTITUIT INTERDICȚIA TEMPORARA DE CONSTRUIRE, DAT FIIND PERICOLUL PE CARE IL REPREZINTĂ ALUNECARILE DE TEREN;

LA NORD DE ZONA CENTRALA A SATULUI VISINEȘTI, ZONA REZIDENȚIALA A TRUPULUI DE BAZA ( PARȚIAL ZONA CENTRALA SI IMPLICIT DC 6 ) ESTE AMENINȚATA DE PERICOLUL ALUNECĂRILOR DE TEREN, CONJUGAT CU RISCUL POSIBIL AL EROZIUNII DETERMINATE DE TORENTII SITUATI PE ACELAȘ VERSANT (VEZI PLS.2).

### 12.3.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCȚIONALE LM, IS , SP, TE, TH, CCr.

### 12.3.2. FUNCȚIUNEA DOMINANTA A ZONEI

LM (locuire si funcȚiuni complementare )

### 12.3.3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

Activitati de tip IS pentru deservirea locala si la nivelul comunei;

Activitati de tip I nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate in funcȚiunea de baza, sau amplasate izolat

Activitati de tip SP cu roi de sport, agrement, protectie , decorativ

Activitati TE pentru irhbnatatirea asigurarii cu apa potabila a zonei 'canalizare, energie electrica , reȚea de gaze( in viitor);telefonie;

Activitati GC - pentru precoiectarea deșeurilor menajere, pe fiecare parcela in parte ;

FuncȚiunea CCr: modernizare străzi rurale secundare, amenajari de \* intersectii; modernizări de podeȚe, scurgerea apelor pluviale(torenti);

Terenurile agricole in intravilan - funduri de parcele ce pot deveni accesibile numai prin reparceiari in cazul in care va exista solicitare de construire ;

### 12.3.5. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

Zonele expuse la alunecari de teren cu aviz geotehnic;

Zona de protectie a drumului comunal DC 6 ( strada principala);

Zone de protectie pe baza normelor sanitare la sursa de apa potabila si la statia de epurare;

Zona de protectie sanitara la cimitir;

Parcelele adiacente paraului CRICOV si aflentilor sai, pana la eliminarea pericolelor de eroziune si eliminarea riscului;

### 12.3.6. INTERDICȚIA TEMPORARA (pana obtinerea avizului geotehnic, avizului hidrologic si aprobarea PUZ – dupa caz)

In toate zonele in care exista utilizări permise cu condiȚii, pentru care AdministraȚia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii.

### 12.3.6. INTERDICȚIA PERMANENTE DE CONSTRUIRE

Zonele de locuit si funcȚiuni complementare expuse la riscuri naturale previzibile alunecari de terenuri, conjugate cu efectul eroziunii datorita torentilor); trupuri distincte marcate pe planșă.

### 12.3.15. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

In zonele cu autorizare directa (fara PUZ / PUD ), conform regulilor stabilite prin RLU - zonificarea funcȚionala si alte norme cu caracter local;

### **12.3.16/17. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE**

Accesele carosabile principale vor fi însoțite de trotuare și vor avea un profil corect dimensionat potrivit funcțiilor deservite cf. art.7.1. și 7.2.

### **12.3.18/19. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO –**

#### **EDILITARE REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO - EDILITARE**

Realizarea extinderii rețelei de apă potabilă în sistem centralizat;

Realizarea rețelei de canalizare menajeră ;

Realizarea rețelei de gaz metan ( în viitor ) în toată zona cuprinsă în intravilan ;

Nu se vor autoriza activități noi de tip I fără rezolvarea completă a problemelor tehnico - edilitare ;

În situația autorizării fântânilor rurale, se respectă regulile de la art.8.6. și 8.7. și de la zonele funcționale ;

### **12.1.25 PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI**

- Conform PUZ cu Regulament aferent aprobat pentru zone cu interdicție și
- Coeficientului de utilizare al terenului:

POT 30 %; CUT 0 35 – pentru zonele fără interdicție

### **12.3.26 SPATII VERZI**

Se vor amenaja spații plantate potrivit rolului acestora, astfel:

de aliniament la DC 6.( strada principală);

de protecție pe malurile parau lui CRICOV și a afluenților săi ;

cu rol de protecție și decorativ pe parcelele cu activități I, GC, TH;

decorativ - în incintele cu funcțiuni de tip IS și pe parcelele care au ca funcțiune locuirea (grădini de față), fie în exclusivitate , fie preponderent.

### **12.3.27. ÎMPREJMUIRI**

În zonele în care autorizația de construire se eliberează după elaborarea altei documentații de urbanism ( PUZ / P U D ), aprobate, se respectă condițiile impuse prin documentațiile ;

La autorizare directă ( P A C ), se respectă regulile generale din RLU , art. 10.2. și cele impuse de către Autoritatea Publică Locală ;

## SATUL URSEI SI VISINEȘTI

## UTR NR. 4

ZONA REZIDENȚIALA A SATULUI URSEI SI VISINEȘTI : LOCUINȚA SI FUNCȚIUNI  
COMPLEMENTARE LOCUIRII ; FUNCȚIUNI COMPATIBILE CU LOCUIREA

### 12.4.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCȚIONALE LM, I, SP, TH, CCr;

### 12.4.2. FUNCȚIUNEA DOMINANTA A ZONEI

LM (locuire si funcȚiuni complementare)

### 12.4.3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- Activitati de tip IS pentru deservirea locala ;
- Activitati de tip I nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate in funcȚiunea de baza, sau amplasate izolat;
- Activitati de tip SP cu rol de sport, agrement, protecție, decorativ ;
- Activitati TE pentru imbunatatirea asigurării cu apa potabila, a întregii populaȚii; rezervor de inmagazinare apa ; statie pompare ;
- Activitati GC - colectare deșeuri menajere pentru locuinȚe si alte funcȚiuni compatibile cu locuirea ; cimitire;
- FuncȚiunea CCr: modernizare străzi rurale principale amenajari de intersectii, modernizări de podețe ;
- Terenurile agricole in intravilan - funduri de parcele ce pot deveni accesibile numai prin reparcelari in cazul in care va exista solicitare de construire (parcelele cu adancimi mari);

### 12.4.5. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- Zona de protecție a monumentului istoric;
- Zona de protecție a drumului comunal DC 6 (strada principala)
- Zona de protecție a albiei minore a paraului CRICOV si a aflentilor sai;

12.4.6. INTERDICTII TEMPORARE (pana obtinerea avizului geotehnic, avizului hidrologic si aprobarea PUZ– dupa caz )

- In zona de protecție a monumentului istoric;
- In toate zonele in care exista utilizări permise cu condiȚii si pentru care AdministraȚia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii;

### 12.4.7. INTERSECTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

- Zone de locuit, datorita riscurilor naturale previzibile ( alunecari de teren );

### 12.4.8. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- In zonele in care autorizarea se face in urma PUZ cu Regulament aferent aprobat, se respecta regulile instituite prin documentaȚie ;
- In zonele cu autorizare directa (fara PUZ / PUD ), conform regulilor stabilite prin RLU -zonificarea funcȚiionala si alte norme cu caracter local.

### 12.4.16/17.ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

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

### 12.4.18/19. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO - EDILITARE

#### REALIZAREA, DE REȚELE TEHNICO - EDILITARE

- Realizarea extinderii rețelei de apa potabila in sistem centralizat;
- Realizarea rețelei de canalizare menajera ;
- Nu se vor autoriza activitati noi de tip I fara rezolvarea completa a problemelor tehnico - edilitare , cf. art. 8.1. si art.8.2.;

- In situatia alimentarii cu apa prin fântâni rurale, se respecta condițiile stabilite la **art.8.6. si 8.7.** din RLU ;

#### **12.4.25. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI**

- Conform PUZ cu Regulament aferent aprobat pentru zone cu interdicție si
- Coeficientului de utilizare al terenului:

POT 30 %; CUT 0,9 – pentru zonele fara interdicție

#### **12.4.26 SPATII VERZI**

Se vor amenaja spatii plantate potrivit rolului acestora, **astfel:**

- de aliniament la străzile principale , cf. **art.10.1.6.**
- de protecție pe malul râului CRICOV si pe malurile afluenților săi;
- decorativ - in incintele cu funcțiuni de tip IS si pe parcelele care au ca funcțiune locuirea, fie in exclusivitate , fie preponderent.

#### **12.4.27. ÎMPREJMUIRI**

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

## SATUL DOSPINESTI

## UTR NR. 5

**ZONA EXCLUSIV REZIDENȚIALA : FUNCȚIUNEA DOMINANTA : LOCUINȚA SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ; FUNCȚIUNI COMPATIBILE CU LOCUIREA ; CEL MAI MIC SAT AL COMUNEI, DESPARTIT DE SATUL DE REȘEDINȚA PRIN PARAUL ILFOV ;**

### 12.5.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCȚIONALE LM, TH, CCr;

### 12.5.2. FUNCȚIUNEA DOMINANTA A ZONEI LM (locuire si funcȚ iuni complementare)

### 12.5.3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- Activitati de tip **IS** pentru deservirea locala ;
- Activitati de tip I nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate in funcȚ iunea de baza, sau amplasate izolat;
- Activitati de tip **SP** cu rol de sport, agrement, protectie , decorativ ;
- Activitati **TE** pentru asigurarea cu apa potabila a întregii populaȚ ii;
- Activitati **GC** - colectare deșeuri menajere pentru locuinȚ e si alte funcȚ iuni compatibile cu locuirea ;
- FuncȚ iunea CCr: modernizare străzi rurale ;
- Terenurile agricole in intravilan - funduri de parcele ce pot deveni accesibile numai prin reparcelari in cazul in care va exista solicitare de construire parcelele cu adancimi mari);

### 12.5.5. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- Zona de protectie a albiei minore a paraului CRICOV ;
- Zona de protectie a torentilor existenti pana la eliminarea riscurilor;

### 12.5.6. INTERDICTII TEMPORARE (pana obtinerea avizului geotehnic, avizului hidrologic si aprobarea PUZ )

- In toate zonele in care exista utilizări permise cu condiȚ ii si pentru care AdministraȚ ia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii;

### 12.5.15. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- In zonele in care autorizarea se face in urma PUZ cu Regulament aferent aprobat, se respecta regulile instituite prin documentaȚ ie ;
- In zonele cu autorizare directa (fara PUZ / PUD ), conform regulilor stabilite prin RLU - zonificarea funcȚ ionala si alte norme cu caracter local.

### 12.5.16/17.ACESE CAROSABILE SI PIETONALE

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

### 12.5.18/19.RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO - EDILITARE REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO - EDILITARE

- Realizarea extinderii retelei de apa potabila in sistem centralizat;
- Realizarea reȚ elei de canalizare menajera si a statiei de epurare;
- Nu se vor autoriza activitati de tip I fara rezolvarea completa a problemelor tehnico - edilitare, cf. art. 8.1. si art.8.2.;
- In situatia alimentarii cu apa prin fântâni rurale, se respecta condiȚ iile stabilite ia **art.8.6. si 8.7. din RLU ;**



#### 12.5.25. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- Conform PUZ cu Regulament aferent aprobat pentru zone cu interdictie si
- Coeficientului de utilizare al terenului:

POT 30 %; CUT 0,5 – pentru zonele fara interdictie

#### 12.5.26. SPATII VERZI

Se vor amenaja spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de protectie pe malul râului CRICOV; pe văile torentilor, aflueni ai p. CRICOV
- decorativ - in incintele cu funcț iuni de tip IS si pe parcelele care au ca funcț iune locuirea , fie in exclusivitate , fie preponderent;

#### 12.5.27. ÎMPREJMUIRI

- In zonele in care autorizatia de construire se elibereaza dupa elaborarea altei documentaț ii de urbanism ( PUZ / PUD ) aprobate, se respecta condiț iile stabilite prin documentaț ie ;
- La autorizare directa ( **D T A C** ), se respecta regulile generale din RLU , **art. 10.2.** si cele impuse de catre Autoritatea Publica Locala.

## SATUL SULTANU

## UTR NR. 6

SAT COMPONENT AL COMUNEI VISINESTI SITUAT IN ZONA DE SUD - EST SI CONTOPIT CU REȘEDINȚA DE COMUNA; LEGĂTURĂ RUTIERA CU REȘEDINȚA SE FACE PRIN DC 7; VATRA SATULUI AMPLASATA PE TEREN ACCIDENTAT, S-A DEZVOLTAT DE-ALUNGUL DC 7 SI LA NORD DE PARAUUL SULTANU ;

### 12.6.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCȚIONALE

LM, IS , SP, GC, TH, CCr;

### 12.6.2. FUNCȚIUNEA DOMINANTA A ZONEI

LM (locuire si funcț iuni complementare)

### 12.6.3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- Activitati de tip IS pentru deservirea locala ;
- Activitati de tip I nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate in funcț iunea de baza, sau amplasate izolat;
- Activitati de tip SP cu roi de sport, agrement, protectie , decorativ ;
- Activitati TE pentru imbunatatirea asigurarii cu apa potabila, a întregii populaț ii; rezervor de inmagazinare apa si statie de hidrofor; reț ea canalizare (in perspectiva);
- Activitati GC - colectare deș euri menajere pentru locuinț e si alte funcț iuni compatibile cu locuirea ; cimitire ;
- Funcț iunea CCr: modernizare strada rurala principala ; modernizare podeț e peste Valea paraului SULTANU si vă ile torentilor;
- Terenurile agricole in intravilan - funduri de parcele ce pot deveni accesibile numai prin reparcelari in cazul in care va exista solicitare de construire ( parcelele cu adancimi m a r i );

### 12.6.5. UTILIZĂ RI PERMISE CU CONDIȚ II

- Toate zonele afectate de alunecari stabilizate si/sau probabile ;
- Zona de protectie sanitara a cimitirului;
- Zona de protectie a torentilor existenti si a paraiuii SULTANU, pana la eliminarea riscurilor;

### 12.6.6. INTERDICTII TEMPORARE (pana obtinerea avizului geotehnic, avizului hidrologic si aprobarea PUZ – dupa caz)

- In toate zonele afectate de alunecari (riscuri naturale previzibile), pana la elaborarea studiilor de specialitate si PUZ cu Regulament aprobat cf.legii, se condiț ionează autorizarea de obț inerea avizului geotehnic de la o firma sau persoana fizica autorizata, de la Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta si de la Agenț ia Teritoriala de Mediu a Județ ului Dambovita .
- In zona de protectie pe baza normelor sanitare ;
- In toate zonele in care exista utiliză ri permise cu condiț ii si pentru care Administraț ia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii;

### 12.6.15. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

In zonele in care autorizarea se face in urma PUZ cu Regulament aferent aprobat, se respecta regulile instituite prin documentaț ie ;

In zonele cu autorizare directa (fara PUZ / PUD ) , conform regulilor stabilite prin RLU - zonificarea funcț ionala si alte norme cu caracter local.

### 12.6.16/17.ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

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

#### **12.6.18/19.RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO –**

##### **EDILITARE REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO - EDILITARE**

- Realizarea rețelei de apă potabilă în sistem centralizat;
- Realizarea rețelei de canalizare menajeră;
- Nu se vor autoriza activități noi de tip I fără rezolvarea completă a problemelor tehnico - edilitare , cf. **art. 8.1. și art.8.2.**;
- În situația alimentării cu apă prin fântâni rurale, se respectă condițiile stabilite la **art.8.6. și 8.7.** din RLU ;

#### **12.6.25. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI**

- Conform PUZ cu Regulament aferent aprobat pentru zone cu interdicție și
- Coeficientului de utilizare al terenului:

POT 30 %; CUT 0,5 – pentru zonele fără interdicție

#### **12.6.26. SPATII VERZI**

Se vor amenaja spații plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de aliniament la străzile principale , cf. **art.10.1.6,**
- de protecție pe malurile torentilor și pe malul paraului SULTANU ; în incintele cu activități I, GC , TE ;
- decorativ - în incintele cu funcțiuni de tip **IS** și pe parcelele care au ca funcțiune locuirea , fie în exclusivitate , fie preponderent;

#### **12.6.27. ÎMPREJMUIRI**

- În zonele în care autorizația de construire se eliberează ulterior elaborării altei documentații de urbanism ( PUZ / PUD ) aprobate, se respectă condițiile stabilite prin documentațiile ;
- La autorizare directă ( **DTAC** ), se respectă regulile generale din RLU , **art. 10.2.** și cele impuse de către Autoritatea Publică Locală.