

COMUNA DOBROTEASA

JUDETUL OLT

PLAN URBANISTIC GENERAL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL DOBROTEASA

2017

FAZA

P.U.G.

TITLUL

PLAN URBANISTIC GENERAL AL COM. DOBROTEASA , JUD. OLT

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR:

CONSILIUL LOCAL DOBROTEASA

PROIECTANT:

S.C. BRIGCONS S.R.L.

COLECTIV:

DIRECTOR: BARBU ANDREI

ARHITECT URBANIST: ARH. AUREL LAZAR IONESCU

ING. BARBU MARIN CINEL

PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI DOBROTEASA

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI DOBROTEASA

CAPITOLUL I

DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic general este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul localitatii.

1.2. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul urbanistic general al localitatii, expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale PUG.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul local, pe baza avizelor obtinute, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/ 1991 si Legii nr 350/2001.

1.4. Odata aprobat , impreuna PUG si RLU constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii prezentului RLU aferent PUG sta Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr.525/1996, republicat prin H.G.R. 855/2001 si modificat prin H.G.490/2011, precum si Ghidul de elaborare al Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996, cu actualizari ulterioare.

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile ulterioare;

- Legea nr. 50/2001 privind autorizarea lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile ulterioare.
- Ordinul MDRL nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii, si modificarile ulterioare.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificarile ulterioare
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicata, cu modificarile ulterioare.
- Ordonanta de urgenta nr.195/2005 privind protectia mediului, aprobata prin Legea nr. 265/2006, cu modificarile si completarile ulterioare.
- Legea nr.24/2007 a spatiilor verzi, republicata, cu modificarile ulterioare
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara, republicata, cu modificarile ulterioare.
- Noul Cod Civil – legea 287/2009 cu modificarile ulterioare.
- Legea nr.46/2008 – Codul silvic, cu modificarile si completarile ulterioare.
- Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificarile ulterioare
- Legea nr. 33/1994 exproprierea pentru cauza de utilitate publica, cu modificarile ulterioare
- Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local cu modificarile ulterioare
- Legea 114/1996 a locuintei, republicata, cu modificarile ulterioare
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia cu modificarile ulterioare.
- Legea 139/2000 privind meteorologia, cu modificarile ulterioare.
- Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea I – Retele de transport.
- Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea a II-a Apa.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national- Sectiunea a III-a- zone protejate.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National – Sectiunea IV:Reteaua de localitati, cu modificarile ulterioare
- Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National – Sectiunea V – Zone de risc natural

- Legea nr.190/2001 privind aprobarea OUG 142/2008 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National –Sectiunea a VII – Zone cu resurse turistice
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Conventiei europene a peisajului, adoptata la Florenta la 20 octombrie 2000.
- Legea nr.120/2006 a monumentelor de for public
- Ordonanta nr.43/2000 privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national, aprobata cu modificari prin Legea 378/2001, modificata, republicata
- Legea 307/2006 privind apararea impotriva incendiilor, cu modificarile ulterioare
- Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului inconjurator
- Legea nr.215/2001 a administratiei publice locale, republicata, cu modificarile ulterioare
- Legea nr.6/2008 privind regimul juridic al patrimoniului tehnic si industrial
- Legea nr.85/2003 a minelor, cu modificarile ulterioare
- Legea 153/2011 privind masuri de crestere a calitatii arhitectural-ambientale a cladirilor, cu modificarile ulterioare
- Legea 204/2008 privind protejarea exploatatilor agricole
- OUG nr.12/1998 privind transportul pe caile ferate romane, republicata, cu modificarile ulterioare
- Ordonanta Guvernului nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobata prin Legea nr.82/1998, republicata, cu modificarile ulterioare
- Ordonanta de urgenta nr.18/2009 privind cresterea performantei energetice a blocurilor de locuinte cu modificarile ulterioare
- Ordonanta de urgenta nr.34/2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificarea si completarea Legii fondului funciar nr.18/1991, cu modificarile ulterioare
- HG nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicat, cu completarile si modificarile ulterioare.
- HG nr.382/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind exigentele minime de continut ale documentatiilor de amenajarea teritoriului si urbanism pentru zonele cu riscuri natural
- HG nr. 349/2005 privind depozitarea deseurilor, cu modificarile ulterioare
- HG nr. 1284/2007 privind declararea ariilor de protectie speciala avifaunistica ca parte integranta a retelei ecologice europene Natura 2000 in Romania cu modificarile ulterioare (HG 971/2011)

- HG 447/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare si continutul hartilor de risc natural la alunecari si inundatii
- HG 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica
- HG nr.804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase
- HG nr.1064/2013 privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificarea si completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea constructiilor.
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind incadrarea in categorii a drumurilor nationale.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de aparare impotriva incendiilor.
- Ordinul nr. 3376/MC / M.3556 / 2102 / 667/C1/ 4093 / 2012 / 14083 / D-821 din 1996 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, MJ, SIE, STS, SPP pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar
- Ordinul MLPAT nr.21/N/2000 pentru aprobarea reglementarii tehnice GHID PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM indicativ GM-007-2000

- Ordinul MLPAT nr.22/N/1996 privind aprobarea „GHIDULUI DE PROIECTARE A ZONELOR URBANE DIN PUNCT DE VEDERE ACUSTIC indicativ GP 0001-96
- Ordinul MLPAT nr.10/N/1993 privind aprobarea „NORMATIVULUI PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME in LOCALITATI URBANE indicativ P132-93 (inlocuit partial prin NP24-97)
- Ordinul MLPTL nr.141/N/1997 privind aprobarea „NORMATIVULUI PENTRU PROIECTAREA, EXECUTIA si EXPLOATAREA PARCAJELOR ETAJATE PENTRU AUTOTURISME indicativ NP 24-97
- Ordinul nr.6/139/2003 al MLPTL/MAP privind masuri pentru respectarea disciplinei in domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului in scopul asigurarii fluidizarii traficului si a sigurantei circulatiei pe drumurile publice de interes national si judetean
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.
- Legea nr.92/1996 privind organizarea si functionarea Serviciului de Telecomunicatii Speciale cu modificarile si completarile ulterioare.
- Legea nr. 290/2011 pentru ratificarea Acordului dintre Romania si SUA privind amplasarea sistemului de aparare impotriva rachetelor balistice al Statelor Unite in Romania.
- Legea nr 73/2013 privind instituirea unor masuri speciale pentru protectia obiectivelor militare care fac parte din Sistemul de aparare impotriva rachetelor balistice.
- Ordinul nr. M.50/2048/2013 al ministrului apararii nationale privind unitatile administrativ-teritoriale pe teritoriul carora se aplica restrictii pentru amplasarea de constructii, precum si parametrii exacti ai regimului maxim de inaltime permis pentru constructii in fiecare unitate administrativ-teritoriala.
- H.G. nr.62/1996 privind aprobarea listei obiectivelor de investitii si de dezvoltare precum si criteriile de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, cu modificarile si completarile ulterioare.
- Ordonanta de Urgenta nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica.

3. Domeniul de aplicare al RLU

Prezentul Regulament se asociază Planului Urbanistic General al comunei Dobroteasa și se aplică în realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan, exceptând construcțiile și amenajările cu caracter militar sau special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

Conform OUG 7/2011, elaborarea de planuri urbanistice zonale este obligatorie pentru:

- zonele centrale ale localității;
- zonele construite protejate;
- zonele de producție;
- zonele de dezvoltare a unor ansambluri noi;
- zonele supuse restructurării sau regenerării urbane;
- alte zone stabilite de autoritățile publice centrale sau locale, potrivit legii, pentru zone omogene din punct de vedere funcțional și morfologic sau pentru suprafețe mai mari de 10.000 mp.

Zonificarea funcțională a localității s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ale localității, în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism. Pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională. Funcțiunile urbane reprezintă domenii specifice de activitate umană care se desfășoară într-o localitate, determinate de necesitățile populației și condiționate de caracteristicile cadrului natural.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită prin Regulamentul local și cu anexa nr. 1 din RGU.

Destinația terenurilor, modul de utilizare a acestora sunt, de asemenea, determinate de funcțiunea urbanistică. Tesutul urban al comunei nu este totdeauna omogen, prezentând configurații diferite în cadrul aceleiași categorii funcționale, ceea ce a determinat împărțirea în subzone funcționale.

Indicativele pentru diviziunile funcționale se regăsesc în partea grafică și în
– ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE.

Impartirea terenului in **unitati teritoriale de referinta (UTR)** este prezentata in plansa Unitati teritoriale de referinta; UTR-ul este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona a teritoriului cu o functiune predominanta, omogenitate functionala, caracteristici morfologice unitare sau zone pentru care sunt necesare planuri urbanstice zonale.

Impartirea terenului in unitati teritoriale de referinta (UTR).

UTR-ul este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona a teritoriului cu o functiune predominanta, omogenitate functionala, caracteristici morfologice unitare sau zone pentru care sunt necesare planuri urbanstice zonale.

U. T. R. -ul se delimiteaza prin limite fizice existente pe teren (strazi, limite de proprietate, ape etc.) si poate cuprinde o intreaga zona functionala, mai multe subzone din cadrul aceleiasi zone functionale sau din zone functionale diferite si este suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

Teritoriul comunei Dobroteasa a fost impartit in 4 UTR-uri, astfel:

-Sat Dobroteasa	UTR 1
-Sat Vulpesti	UTR 2
-Sat Campu Mare	UTR 3
-Sat Batia	UTR 4

CAPITOLUL II

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITATII

SECTIUNEA 1

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit;

4.1. Terenuri agricole din extravilan;

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege. Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectate constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole.

Pentru extinderea zonei construibile pe aceste terenuri, Consiliul Local isi asuma responsabilitatea realizarii infrastructurii si a utilitatilor necesare amplasarii obiectivelor prevazute precedate de elaborarea de studii urbanistice (zonale, reparcelari, dupa caz), conditie pentru eliberarea oricarei autorizatii de construire. Pe terenurile agricole din intravilan, pastrate cu folosinta agricola, nu vor fi autorizate constructiile auxiliare care servesc activitatilor agricole: adaposturi pentru animale.

4.2. Terenuri agricole din intravilan;

Pentru terenurile agricole din intravilan autorizarea executarii constructiilor este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament .

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit conditiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, avand prioritate institutiile publice, precum si serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.

Prin autorizatia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Destinatia acestor terenuri este prezentata in plansa Reglementari urbanistice – zonificare .

Intravilanul construibil al localitatii este suprafata de teren delimitata cadastral asupra careia actioneaza actele normative referitoare la localitati si se exercita competenta autoritatilor publice locale, conform Legii nr. 69/1991, cu modificarile si completarile ulterioare .

Intravilanul existent este cel evidentiat in cadastrul funciar, la care se adauga suprafetele introduse ulterior prin planurile urbanistice aprobate.

Intravilanul propus prin actuala documentatie cuprinde terenuri suplimentare in vederea construirii eficiente si pentru care autoritatiile publice isi

asuma raspunderea echiparii tehnico-edilitare si elaborarii studiilor urbanistice necesare (PUZ, lotizare).

Scoaterea din circuit agricol a suprafetelor de teren agricol cuprinse in intravilan nu se vor putea face decat pe baza avizului OCPI. Conditia enuntata va fi evidentiata la eliberarea certificatelor de urbanism care vizeaza amplasarea unor constructii sau amenajari pe terenuri aflate in folosinta agricola.

4.3. Suprafete impadurite

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile cu destinatie forestiera .

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri cu destinatie forestiera este interzisa. In mod exceptional, cu avizul organelor administratiei publice de specialitate, se pot autoriza numai constructiile necesare intretinerii padurilor, exploatarilor silvice si culturilor forestiere. La amplasarea acestor constructii se va avea in vedere dezafectarea unei suprafete cat mai mici din cultura forestiera .

Cabanele si alte constructii si amenajari destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera padurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor si Protectiei Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentatiei si Padurilor si al Ministerului Turismului.

Delimitarea pe judete a terenurilor cu destinatie forestiera, stabilita in conditiile legii, de catre organele de specialitate ale administratiei publice, se comunica consiliilor judetene prin ordinul ministrului apelor si protectiei mediului si al ministrului agriculturii, alimentatiei si padurilor.

Autorizarea se face si in conditiile respectarii Legii nr. 26/ 1996 – Codul silvic, cu modificarile si completarile ulterioare, corelata cu Legea nr. 50/ 1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

4.4. Resursele subsolului

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor definitive pe terenurile cu resurse ale subsolului, delimitate conform legii, se supune prevederilor legale in vigoare.

Nu s-au identificat pe teritoriul comunei Dobroteasa zone cu resurse minerale sau perimetre de exploatare pentru a fi necesara restrictia de construire.

In cazul identificarii de zone cu resurse in intravilanul localitatii, modalitatea exploatarii acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Zonele care contin resurse identificate ale subsolului, delimitate conform legii, se comunica la consiliului judetean prin ordin al presedintelui Agentiei Nationale pentru Resurse Minerale.

4.5. Resurse de apa si platforme meteorologice

Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa se realizeaza in conditiile prevazute in prezentul R.L.U. Resursele de apa sunt puse in evidenta in planșa Incadrarea in teritoriul administrativ si planșa Reglementari . Se vor respecta distantele de protectie fata de albiile minore ale cursurilor de apa conform Ordinului nr. 298/1991 al MAPPN.

Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa si in cuvetele lacurilor este interzisa cu exceptia lucrarilor de poduri si drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa, precum si a lucrarilor de gospodarie a apelor cu asigurarea masurilor de aparare impotriva inundatiilor si respectarea zonelor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarile de gospodarie si captare a apelor.

Protejarea captarilor si obiectelor sistemului de alimentare cu apa a comunei se face potrivit HG 930/2005

Statiile meteorologice se protejeaza potrivit art.18 din Legea meteorologiei 139/2000

4.6. Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care prin amplasament, functiune, vilometrie si aspect arhitectural depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor in parcuri nationale, rezervatii naturale precum si in celelalte zone protejate delimitate potrivit legii se face cu avizul conform al institutiilor in drept.

Consiliul judetean va identifica si va delimita, in functie de particularitatile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesita protectie pentru

valoarea lor peisagistica si vor stabili conditiile de autorizare a executarii constructiilor.

4.7. Zone construite protejate

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes national, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii si Cultelor si al Ministerului Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate si delimitate prin hotarare a consiliului judetean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate ministerelor prevazute anterior .

Autorizarea executarii lucrarilor de constructii, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea in valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii si Cultelor, in conditiile stabilite prin ordin al ministrului culturii si cultelor.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea celor ce urmeaza. Se respecta prevederile din legea 422/2001 privind protejarea patrimoniului national . Se va cere avizul Ministerului Culturii sau Directiei Judetene pentru Cultura , Culte si Patrimoniu Olt prin C.U. pentru lucrarile efectuate la monumentele istorice sau cladirile din zona de protectie a acestora .

Zonele de protectie pentru monumentele si siturile istorice

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona de protectie delimitata pe baza reperelor topografice, geografice sau urbanistice, In functie de trama stradala, relief si caracteristicile monumentului istoric, dupa caz, prin care se asigura conservarea integrata si punerea In valoare a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural.

Delimitarea si instituirea zonei de protectie se realizeaza simultan cu clasarea bunului imobil ca monument istoric, In conditiile legii.

Autoritatile publice locale competente vor include In planurile urbanistice si In regulamentele aferente zonele de protectie delimitate conform aliniatului anterior.

In zona de protectie pot fi instituite servituti de utilitate publica si reglementari speciale de construire prin planurile si regulamentele de urbanism aprobate si avizate conform legii.

In zonele de protectie a monumentelor istorice care sunt lacasuri de cult este interzisa desfasurarea In aer liber In perioada In care In cadrul acestora se desfasoara serviciul religios a unor manifestari care prin poluarea sonora sau vizuala pe care o produc pot impiedica asupra desfasurarea serviciului religios.

Prin exceptie se pot organiza manifestari de genul celor prevazute la aliniatul anterior cu acordul autoritatii religioase care administreaza lacasul, In conditii care sa nu impiedice desfasurarea serviciului religios.

Se instituie o zona de protectie de pana la 200m in intravilan si de pana la 500m in extravilan.

Interventiile supra monumentelor istorice

Interventiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza si cu respectarea avizului emis de catre Ministerul Culturii si Cultelor sau, dupa caz, de catre serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii si Cultelor.

Interventiile ce se efectueaza asupra monumentelor istorice sunt:

- a) toate lucrarile de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajari peisagistice si de punere In valoare care modifica substanta sau aspectul monumentelor istorice;
- b) executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;
- c) amplasarea definitiva sau temporara de Imprejmuiri, constructii de protectie, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de Insemne pe si In monumente istorice;
- d) schimbari ale functiunii sau destinatiei monumentelor istorice, inclusiv schimbarile temporare;
- e) stramutarea monumentelor istorice;
- f) amenajari de cai de acces pietonale si carosabile, utilitati anexe, indicatoare, inclusiv In zonele de protectie a monumentelor istorice.

Autorizatia de construire, autorizatia de desfiintare precum si autorizatiile referitoare la interventiile asupra monumentelor istorice se elibereaza numai pe baza si In conformitate cu avizul Ministerului Culturii si Cultelor sau dupa caz al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii si Cultelor si cu celelalte avize, potrivit dispozitiilor legale In vigoare.

Autorizatiile mentionate anterior, emise fara avizul institutiilor abilitate prin lege si fara respectarea conditiilor acestora sunt nule de drept.

Obligatia privind folosinta monumentului istoric face parte integranta din Cartea tehnica a constructiei. In situatia In care aceasta nu exista, obligatia privind folosinta monumentului istoric tine locul documentatiei tehnice de utilizare a bunului imobil In conditiile legii.

Interventiile care se efectueaza asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se afla In zone de protectie a monumentelor istorice sau In zone

construite protejate se autorizeaza pe baza avizului Ministerului Culturii si Cultelor sau dupa caz al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii si Cultelor si a celorlalte avizate potrivit dispozitiilor legale In vigoare.

Toate interventiile care se efectueaza asupra monumentelor istorice, altele decat cele de schimbare a functiunii sau a destinatiei, de Intretinere sau de reparatii curente, indiferent de sursa lor de finantare si de regimul de proprietate a imobilului se fac sub inspectia si controlul propriu ale Ministerului Culturii si Cultelor respectiv ale serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii si Cultelor cu personal atestat In conditiile legii.

In conditiile legii, In cazul realizarii de lucrari neautorizate, fara avize sau care Incalca avizele de specialitate, personalul de inspectie abilitat are dreptul sa Intrerupa lucrarile pana la intrarea In legalitate, sa aplice sanctiuni si dupa caz sa dispuna revenirea la situatia initiala si sa sesizeze organele de cercetare penala.

Elaborarea expertizelor tehnice a proiectelor de consolidare, restaurare, verificare tehnica si dirigentarea lucrarilor se efectueaza numai de experti si/sau specialisti atestati de catre Ministerul Culturii si Cultelor cu respectarea exigentelor specifice domeniului monumentelor istorice si a cerintelor privind calitatea lucrarilor In constructii.

Protejarea si conservarea monumentelor istorice reprezentand descoperiri arheologice ramase decopertate se fac In conditiile legii de catre investitori sub coordonarea responsabilului stiintific al santierului si al institutiei organizatoare. Responsabilitatile proprietarilor de monumente istorice si ale autoritatilor administratiei publice locale

Responsabilitatile proprietarilor de monumente istorice si ale autoritatilor administratiei publice locale.

In scopul protejarii monumentelor istorice proprietarii si titularii dreptului de administrare sau ai altor drepturi reale asupra monumentelor istorice sunt obligati:

- a) sa Intretina, sa foloseasca si sa exploateze imobilul numai cu respectarea prevederilor legale si a obligatiei privind folosinta monumentului istoric conform celor specificate anterior;
- b) sa asigure paza, integritatea si protectia monumentelor istorice sa ia masuri pentru prevenirea si stingerea incendiilor, sa asigure efectuarea lucrarilor de conservarea, consolidarea, restaurare, reparatii curente si de Intretinere a acestora In conditiile legii;
- c) sa Instiinteze de urgenta In scris Directia judeteana pentru cultura, culte si patrimoniul cultural national precum si primarul orasului ori al comunei respective despre orice modificari sau degradari In starea fizica a monumentelor istorice detinute si aflate In teritoriul unitatii administrativ-teritoriale;

- d) sa Instiinteze de urgenta In scris Directia judetene pentru cultura, culte si patrimoniul cultural national precum si primarul orasului sau al comunei respective despre descoperirea Intamplatoare a oricaror constructii, elemente de constructii a unor piese de inventar fix ori mobil sau a unui vestigiu arheologic necunoscut anterior asigurand pastrarea descoperirilor In conditiile legii pana la sosirea delegatului institutiei de specialitate dar nu pentru mai mult de 15 zile;
- e) sa asigure In conditiile legii accesul specialistilor desemnati de Ministerul Culturii si Cultelor sau de Directiile pentru cultura, culte si patrimoniul cultural national In vederea constatarii starii de conservare sau pentru efectuarea de cercetari inclusiv arheologice de expertizare a monumentelor istorice si pentru operatiunile de evidenta; in cazul In care In Indeplinirea obligatiilor,proprietarii monumentelor istorice constata producerea unor pagube, acestia au dreptul la o justa despagubire achitata In termen de 60 de zile de la constatare de catre institutiile care au realizat cercetarea sau expertizarea;
- f) In cazul In care solicita descarcarea imobilului de sarcina arheologica sa finanteze saptatura, cercetarea arheologica elaborarea documentatiei aferente, conservarea si protejarea eventualelor vestigii descoperite cu ocazia efectuarii cercetarii arheologice;
- g) sa obtina avizele prevazute de lege pentru toate interventiile prevazute anterior in regulament;
- h) sa asigure efectuarea lucrarilor de conservare, consolidare, restaurare precum si a oricaror alte lucrari conform prevederilor legale numai de catre persoane fizice sau juridice atestate In acest sens si sa prevada In contracte conditiile si termenele de executie cuprinse In avizul de specialitate; prin derogare ,lucrarile de constructie ce fac obiectul autorizarii la monumentele istorice de categorie Ba cu exceptia lucrarilor la componentele artistice pot fi efectuate si de persoane fizice sau juridice neatestare cu conditia respectarii avizelor de specialitate.
- i) sa respecte toate conditiile si termenele de executie cuprinse In avizul de specialitate atunci cand executa ei Insi lucrarile de Intretinere curenta sau orice alte interventii conform prevederilor prezentei legi;
- j) sa permita pe baza prevederilor contractuale executarea interventiilor asupra monumentelor istorice detinute, In cazul In care acestea sunt initiate si finantate de persoane juridice abilitate In conditiile prezentei legi;
- k) sa permita montarea si sa Intretina Insemnul distinctiv care marcheaza calitatea de monument istoric a imobilului;
- l) sa obtina avizul Directiei judetene pentru cultura, culte si patrimoniul cultural national si sa asigure pe propria raspundere conditii corespunzatoare de vizitare,fotografiere,filmare, reproducere si de publicitate In cazul In care, la solicitarea lor, proprietarii introduc monumentele istorice In circuit public;

m) sa comunice Directiei judetene pentru cultura, culte si patrimoniul cultural national orice schimbare a titularului dreptului de proprietate, de administrare sau a altor drepturi reale dupa caz asupra monumentelor istorice.

Pentru protejarea monumentelor istorice din unitatile administrativ-teritoriale de competenta consiliile locale au urmatoarele atributii:

a) colaboreaza cu Directia judeteană pentru cultura, culte si patrimoniul cultural national furnizand acesteia toate informatiile actualizate din domeniul protejării monumentelor istorice;

b) In vederea Intocmirii sau modificarii planurilor urbanistice generale sau a planurilor urbanistice zonale ale localitatilor asigura elaborarea documentatiei pentru delimitarea zonelor de protectie a monumentelor istorice;

c) sa prevada In termen de 12 luni de la clasarea monumentelor istorice fondurile bugetare necesare pentru elaborarea documentatiilor de urbanism si amenajare a teritoriului si a regulamentelor aferente;

d) elaboreaza regulamentele de urbanism pentru zonele de protectie a monumentelor istorice si pentru zonele construite protejate si le aproba numai pe baza si In conditiile avizului Ministerului Culturii si Cultelor sau al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii si Cultelor dupa caz;

e) elaboreaza sau dupa caz aproba programe ori masuri administrative bugetare sau fiscale speciale de prevenire a degradarii monumentelor istorice si a zonelor protejate din municipiul orasul sau comuna respectiva cu respectarea avizului Ministerului Culturii si Cultelor sau al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii si Cultelora dupa caz;

f) la solicitarea Directiei judetene pentru cultura, culte si patrimoniul cultural national Impreuna cu organele de politie interzic circulatia vehiculelor grele si transportul de materiale explozive In zona de protectie a monumentelor istorice;

g) colaboreaza cu compartimentele specializate ale altor autoritati ale administratiei publice locale In cazul In care monumentele istorice si zonele de protectie a acestora se afla pe teritoriul mai multor unitati administrativ-teritoriale.

La data emiterii autorizatiilor de constructie sau de desfiintare pentru lucrari ce urmeaza a se executa la monumente istorice In zonele de protectie a acestora sau In zonele construite protejate, autoritatile emitente ale autorizatiilor transmit copii ale acestor documente serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii si Cultelor.

Primarul are urmatoarele atributii specifice:

- a) verifica existenta tuturor avizelor de specialitate In domeniul monumentelor istorice si conformitatea autorizatiei cu prevederile acestora precum si indeplinirea dispozitiilor cuprinse In Obligatia privind folosinta monumentului istoric conform prevederilor legale, asigura mentionarea In autorizatie a tuturor conditiilor continute In avize la autorizarea lucrarilor asupra monumentelor istorice si asupra imobilelor situate In zona lor de protectie respectiv la eliberarea pentru acestea a autorizatiei de functionare;
- b) ia masuri pentru autorizarea cu prioritate a documentatiilor tehnice care se refera la interventii asupra monumentelor istorice;
- c) dispune oprirea oricaror lucrari de construire sau de desfiintare In situatia descoperirii de vestigii arheologice, hotaraste si dupa caz organizeaza paza acestora si anunta In cel mai scurt timp Directia judeteană pentru cultura, culte si patrimoniul cultural national;
- d) asigura prin aportul propriu de specialitate si In colaborare cu Directia judeteană pentru cultura, culte si patrimoniul cultural national, respectiv aplicarea Insemnelor distinctive si a siglelor de monumente istorice si controleaza Intretinerea lor de catre proprietar;
- e) asigura paza si protectia monumentelor istorice aflate In domeniul public si privat al statului si al unitatilor administrativ-teritoriale precum si ale monumentelor istorice abandonate sau aflate In litigiu semnaland de urgenta Directiei judetene pentru cultura, culte si patrimoniul cultural national orice caz de nerespectare a legii;
- f) asigura efectuarea Impreuna cu serviciile publice de pompieri actiuni de prevenire si stingere a incendiilor la monumente istorice.

In cazul descoperirii intamplatoare de vestigii arheologice (piese litice, os, ceramica, metal, pietre arse, morminte, ziduri de platra, valuri pamant) in timpul lucrarilor de constructie edilitar gospodaresti, agricole sau ale calamitatilor naturale, trebuie sa recupereze piesele, sa impiedice distrugerea contextului din teren si sa anunte in 48 ore Muzeul Judetean de Istorie si Arheologie Olt.

SECTIUNEA 2

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public;

5.1. Expunere la riscuri naturale

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale se realizeaza in conditiile respectarii prezentului R.L.U.

Riscurile naturale identificate la nivelul comunei Dobroteasa sunt cutremure si inundatiile.

Hotarerea de delimitare a zonelor expuse la riscuri naturale se emite de Consiliu Judetean pe baza studiilor geotehnice si a altor studii necesare pentru fundamentarea deciziei si cu avizul organelor de specialitate ale Administratiei publice (adresa MLPAT nr. 4458/NN/08.07.1997 si MAPPM nr. 1555/10/11.07.1997 privind planurile judetene de aparare impotriva dezastrelor).

Pentru fiecare zona prezavuta cu riscuri naturale va fi delimitata conform legii si se va institui interdictie definitiva de constructie sau restrictie de constructie conform reglementarilor stabilite.

Lucrarile admise (constructii si amenajari) au drept scop limitarea riscurilor naturale si sunt conditionate de respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 si normelor referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor si de obtinerea acordului de mediu pentru lucrarile prevazute in legea 137/1995.

Se admit constructii de orice fel in intravilan cu conditia eliminarii factorilor de risc prin lucrari specifice (dsecari, consolidari etc.) conform alineatului precedent.

5.2. Expunere la riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute pentru retelele magistrate: de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de apa, canalizare, cailor de comunicatie si a altor lucrari de utilitate publica, se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor prezentului R.L.U. In zonele de protectie determinate de distanta minima de protectie fata de sursele de risc se instituie servitute de utilitate publica concretizata in masuri si restrictii privind modul de folosinta a terenurilor si de realizare a constructiilor.

Din categoria de risc a retelelor tehnico-edilitare si cailor de comunicatie s-au identificat urmatoarele zone de protectie:

- | | |
|------------------------|---------------------------|
| - L.E.A | - cf. Aviz detinator |
| - DN | - 22 m din axul drumului |
| - DJ | - 20 m din axul drumului |
| - DC | - 18 m din axul drumului. |
| - retele aductiune apa | - cf. Aviz detinator |
| - retele de telefonie | - cf. Aviz detinator |

5.3. Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni generatoare de risc tehnologic (processe industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, surpari de teren, poluare aerului, apei, solului) se face numai pe baza unui studiu de impact asupra mediului si a obtinerii acordului si autorizatiei de mediu (ACPM sau ATPM, dupa caz).

Categoriile de lucrari supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului sunt , conform Legii nr. 137/1995 Anexa II : 1 . Transporturi , 2. Energie , 3. Constructii hidrotehnice , 4. Eliminarea deseurilor si ambalajelor , 5. Aparare nationala , 6. Sport , turism , agrement , 7. Industrie , 8. Alte lucrari sau instalatii.

5.4. Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executarii lucrarilor de echipare tehnico-edilitara se face in conformitate cu prevederile urmatoare : autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa. Echiparea tehnico-edilitara este prevazuta in plansa atasata .

5.5. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei stabilita prin documentatia de urbanism.

5.6. Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca POT sa nu depaseasca limita superioara stabilita in prezentul regulament pentru fiecare zona functionala.

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

A) Destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasata constructia:

- Zone centrale - 80%
- Zone comerciale - 85%
- Zone mixte - 70%
- Zone rurale - 30%
- Zone rezidentiale
 - zona exclusiv rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2 - 35%
 - zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri - 20%
 - zona predominant rezidentiala (locuinte cu dotari aferente) - 40%

Zone industriale - pentru cele existente

- nu este prevazut un procent maxim de ocupare a terenului pentru cele propuse

- procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste prin studiu de fezabilitate

Zone de recreere

- nu este prevazut un grad maxim de ocupare a terenului.

B) Conditii de amplasare in cadrul terenului

Pentru constructii de cultura si alte constructii ce cuprind sali de reuniuni avand un numar de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spatiu amenajat, exterior constructiei, cu o suprafata de 0,6 m²/loc, in afara spatiului destinat circulatiei publice. La aceasta se va adauga suprafata necesara spatiilor verzi si plantatiilor, dimensionata conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

Pentru constructii de invatamant

Amplasament organizat in patru zone, dimensionate in functie de capacitatea unitatii de invatamant, dupa cum urmeaza:

- zona ocupata de constructie;
- zona curtii de recreatie, de regula asfaltata;
- zona terenurilor si instalatiilor sportive;
- zona verde, inclusiv gradina de flori.

Pentru invatamantul prescolar (gradinite) se va asigura o suprafata minima de teren de 22 m² /copil, iar pentru scoli primare, gimnaziale, licee, scoli postliceale si scoli profesionale, o suprafata minima de 20 m²/elev.

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

- 25% teren ocupat de constructii
- 75% teren amenajat (curte recreatie si amenajari sportive, zona verde, gradina de flori) din terenul total.

Pentru constructii de sanatate

Amplasament organizat in trei zone, dimensionate in functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza:

- zona ocupata de constructii;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ si de protectie.

Capacitatea constructiilor pentru sanatate se stabileste pe baza populatiei arondate pentru care se acorda in medie 7,5 consultatii pe an de locuitor, pentru un numar de 280 de zile lucratoare.

Suprafata minima a terenului care va cuprinde cele trei zone functionale este de 5 m²/consultatie.

Se recomanda organizarea unei incinte imprejmuite la cladirile independente.

Pentru constructiile de crese si crese speciale amplasamentul trebuie sa asigure o suprafata de minimum 25 m²/copil pentru crese si de 40 m²/copil pentru cresele speciale organizate in patru zone:

- zona ocupata de constructii;
- zona ocupata de spatii de joaca (nisip, bazin, plaja, gazon);
- zona pentru spatiu tehnico-gospodaresc;
- zona verde de parc si alei.

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

Pentru constructii si amenajari sportive

Pentru constructiile si amenajarile sportive, amplasamentul trebuie sa permita organizarea in trei zone functionale, dimensionate conform capacitatii constructiei:

- zona pentru constructii;
- zona pentru spatii verzi;
- zona pentru alei, drumuri si parcaje.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

- 50% pentru constructii si amenajari sportive;
- 20% pentru alei, drumuri si parcaje;
- 30% pentru spatii verzi.

5.7. Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in Planul de Amenajare a Teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobate conform legii.

SECTIUNEA 3

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1. Orientarea fata de punctele cardinale

6.1.1. Constructii administrative si financiar-bancare

Pentru toate categoriile de constructii administrative si financiar-bancare se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor.

6.1.2. Constructii comerciale

Pentru toate categoriile de constructii comerciale se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor.

Se recomanda orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucatariilor si a spatiilor de preparare.

6.1.3. Constructii de cult

Conditiiile de orientare sunt date de specificul cultului.

6.1.4. Constructii de invatamant

Pentru toate categoriile de constructii de invatamant, orientarea salilor de clasa va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, salile de ateliere si laboratoare se vor orienta nord.

Terenurile de sport vor avea latura lunga orientata nord-sud.

6.1.5. Constructii de sanatate

- saloanele si rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
- laboratoarele si serviciile tehnice medicale orientate nord;
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

6.1.6. Dormitoarele si spatiile de joaca din crese, crese speciale si leagane de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

6.1.7. Constructii si amenajari sportive

Vor fi luate masuri de protectie impotriva insoririi excesive:

- copertine deasupra gradenelor pentru spectatori, in cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competitii;
- plantatii de arbori si arbusti cat mai uniforme ca densitate si inaltime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, in scopul evitarii fenomenelor de discontinuitate luminoasa;
- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la peretii vitrati orientati sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai salii de sport.

Terenurile de sport in aer liber vor fi orientate cu axa longitudinala pe directia nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite si acoperite (inot, sarituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinala pe directia nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe directia nord-sud, tintele fiind amplasate spre nord.

6.1.8. Constructii de agrement

Salile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

6.1.9. Constructii de turism

Pentru toate categoriile de constructii de turism se recomanda orientarea nord a spatiilor tehnice si a anexelor.

6.1.10. Constructiile de locuinte

Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

6.2. Amplasarea fata de drumurile publice.

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

- a) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- b) parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

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

In sensul prezentului regulament, prin functiuni de locuire se intelege: locuinte, case de vacanta si alte constructii cu caracter turistic, spatii de cazare permanenta sau temporara pentru nevoi sociale, industriale, cum ar fi: camine pentru batrani, camine de nefamilisti, sanatorii, camine pentru organizarea de santier.

6.3. Amplasarea fata de aliniament

Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:

- a) in cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;
- b) retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coherenta si caracterul fronturilor stradale.

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

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

In zonele libere de constructii sau partial construite, stabilirea configuratiei urbane si implicit a regimului de aliniere se va face de regula, pe baza documentatiei de urbanism aprobate conform legii.

6.4. Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Amplasarea in interiorul parcelei a constructiilor se face diferit in fiecare zona functionala, avand in vedere specificul fiecarei constructii.

SECTIUNEA 4

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Numarul si configuratia acceselor se determina prin prezentul regulament astfel :

Constructii administrative

Pentru constructiile administrative vor fi prevazute cu:

- accese carosabile directe din strazi de categoria I si a II-a, dupa caz;
- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, dupa cum urmeaza:
 - accesul carosabil oficial va fi prevazut pana la intrarea principala a cladirii;
 - accesele carosabile pentru personal si cel pentru public vor fi prevazute cu locurile de parcare aferente;
 - aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fara a intersecta accesul oficial.

Pentru constructiile administrative vor fi prevazute cu accese carosabile, conform destinatiei si capacitatii acestora, avandu-se in vedere separarea de circulatia publica.

Constructii financiar-bancare

Pentru toate categoriile de cladiri financiar-bancare vor fi prevazute accese carosabile directe din strazi de categoria I si a II-a, dupa caz.

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

Constructii comerciale

Pentru constructiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare.

In functie de destinatia si capacitatea constructiei vor fi prevazute:

- alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare si accese masini si utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Constructii de cult

Pentru constructiile de cult se vor asigura alei carosabile, in legatura cu reseaua de circulatie majora.

Constructii de cultura

Pentru toate categoriile de constructii de cultura se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal si aprovizionare.

In functie de destinatia constructiei sau a amenajarii vor fi prevazute:

- alei carosabile in interiorul amplasamentului si parcajele aferente, in cazul in care accesul se face din strazi de categoria I sau a II-a;
- parcaje necesare in interiorul amplasamentului, in cazul in care accesul se realizeaza direct din strazi de categoria a III-a.

Constructii de invatamant

Pentru toate categoriile de constructii de invatamant se vor asigura accese carosabile de legatura cu reseaua de circulatie majora si cu mijloacele de transport in comun.

Se vor asigura doua accese carosabile separate pentru evacuari in caz de urgenta (cutremure, inundatii, incendii).

Constructii de sanatate

Pentru toate categoriile de constructii de sanatate se va asigura legatura cu reseaua de circulatie majora prin doua accese carosabile separate.

Accesele carosabile ce vor face legatura cu reseaua de circulatie majora de categoria I si a II-a vor fi realizate prin:

- strazi de categoria a IV-a de deservire locala;
- strazi de categoria a III-a, colectoare, care asigura accesul vehiculelor si al persoanelor actionand in domeniul sanatatii, salubritatii si P.S.I.

Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate dupa cum

urmeaza:

- cu o banda de circulatie de 3,5 m latime pentru cele cu o lungime maxima de 10,00 m;
- cu doua benzi de circulatie de 7 m latime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

Accesul carosabil rezervat salvarii sau interventiilor de urgenta nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal si pacienti.

Constructii si amenajari sportive

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi si personalul tehnic de intretinere.

In interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulatia carosabila separata de cea pietonala;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona in functie de capacitatea salii sau a stadionului, dar nu mai putin de 7 m latime;
- alei carosabile de circulatie curenta de minimum 3,5 m latime;
- alei carosabile de serviciu si intretinere de minimum 6 m latime.

Constructii si amenajari de agrement

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu si de intretinere.

Constructii de turism

Pentru constructiile de turism vor fi prevazute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal si acces tehnic de intretinere.

Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o latime minima de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere.

Numarul acceselor si conformarea lor se vor face in functie de categoria si capacitatea obiectivului turistic.

Constructii de locuinte

A) Pentru locuinte unifamiliale cu acces si lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile in interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o latime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere;
- in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):
- cele cu o lungime de 30 m - o singura banda de 3,5 m latime;
- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel putin pe o latura si supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat.

B) Pentru locuinte semicolective cu acces propriu si lot folosit in comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):
- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singura banda de 3,5 m latime;
- cele cu o lungime de 30 m pana la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel putin pe o latura; supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat.

C) Locuintele colective cu acces si lot folosit in comun vor fi prevazute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- accese la parcaje si garaje.

Toate categoriile de constructii

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de 3 m si o inaltime de 3,5 m.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

7.2. Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

SECTIUNEA 5

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

De la dispozitiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor

administratiei publice locale, pentru locuinte individuale, in urmatoarele conditii:

- a) realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;
- b) beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reseaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de constructii se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelung easca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.

Prevederile alin. (2) si (3) se aplica, in mod corespunzator, autorizarii executarii constructiilor in localitatile unde nu exista retele publice de apa si de canalizare.

8.2. Realizarea de retele edilitare

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

8.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

SECTIUNEA 6

9. Rerguli cu privire la forma si dimensiunea terenurilor pentru constructii

9.1. Parcelarea

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- a) front la strada de minimum 12 m pentru cladiri insiruite si de minimum 18 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
- b) suprafata minima a parcelei de 400 m² pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 600 m² pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile alin. (2).

9.2. Inaltimea constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

In sensul prezentului regulament, cladiri imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii.

Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Inaltimea constructiilor se stabileste pentru fiecare zona functionala.

9.3. Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa

Este interzisa utilizarea materialelor destinate finisajelor interioare la exterior.

Este interzisă utilizarea elementelor decorative de proastă factură, fals artistice (exemplu: balustră, colonetă, turnulete, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, pastise) care creează o imagine inadecvată locului.

La clădirile existente se interzice eliminarea decoratiilor specifice (ancadramente, cornise, brauri, colonete, pilaștri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală.

În vederea păstrării peisajului cultural local, alături de volumetria simplă a construcțiilor se va face apel la:

- utilizarea lemnului pentru împrejmuiri, tâmplărie, stalpi, balustrade
- utilizarea unor elemente specifice: prispe, foisoare
- acoperisuri cu volumetrie simplă, în general în patru ape, cu pantă între 25grade -40grade.

Pentru platformele industriale sau zone comerciale compacte amplasate în general la marginea localității este tolerată utilizarea culorilor intense pentru finisajele exterioare de suprafață la construcții izolate cu condiția utilizării unor materiale moderne, de bună calitate.

Pentru zona de locuit și pentru alte zone funcționale utilizarea culorilor intense (nu stridente) la finisajele vizibile din spațiul public poate fi tolerată numai pentru accente de culoare.

Pentru învelitorile în pantă:

- la monumente și clădirile din zona lor de protecție se vor utiliza materialele tradiționale (țiglă ceramică, tablă plană zincată etc) cu excepția cazurilor în care prin avizul Ministerului Culturii se prevede altfel.
- În afara zonei de protecție a monumentelor se recomandă utilizarea materialelor tradiționale sau a înlocuitorilor materialelor tradiționale (țiglă metalică, țiglă de beton, șindrila bituminoasă, tablă plană vopsită etc) cu finisaj mat în gama de culori a finisajelor tradiționale. Excepțiile pot fi permise numai în baza unor PUZ-uri care stabilesc o gamă unitară și obligatorie de finisaje și gamă coloristică pentru un ansamblu.

SECȚIUNEA 7

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

10.1. Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Prin exceptie de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii.

Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, in functie de categoria localitatii in care sunt amplasate constructiile.

Constructii administrative

Pentru constructiile administrative vor fi prevazute:

- a) cate un loc de parcare pentru 10-40 salariati;
- b) atunci cand constructiile cuprind sali de conferinte si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Constructii financiar-bancare

Pentru toate categoriile de constructii financiar-bancare vor fi prevazute cate un loc de parcare la 20 de salariati si un spor de 50% pentru clienti.

In functie de destinatia cladirii si de amplasament, parcajele pentru salariati pot fi organizate impreuna cu cele ale clientilor, adiacent drumului public.

Constructii comerciale

Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

- un loc de parcare la 200 m² suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 m²;
- un loc de parcare la 100 m² suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 m²;
- un loc de parcare la 50 m² suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m²;
- un loc de parcare la 40 m² suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri

comerciale de peste 2.000 m².

Pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.

La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

Constructii de cult

Pentru constructiile de cult numarul spatiilor de parcare va fi stabilit in functie de obiectiv, avandu-se in vedere un minim de 5 locuri de parcare.

Constructii culturale

Pentru constructiile culturale vor fi prevazute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori si personal, dupa cum urmeaza:

- pentru muzee, cate un loc de parcare la 50 m² spatiu de expunere;
- pentru biblioteci, case de cultura, cinematografe, sali polivalente, cluburi , un loc la 10-20 de locuri in sala.

Constructii de invatamant

Pentru toate categoriile de constructii de invatamant vor fi prevazute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

Constructii de sanatate

Pentru constructii de sanatate vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza:

- pentru dispensar uman, cate un loc de parcare la 4 persoane angajate;
- pentru crese, leagane de copii, cate un loc de parcare la 10 persoane angajate.

Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienti si vizitatori, caz in care cele pentru personal si pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public.

Constructii sportive

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal, pentru public si pentru sportivi, in functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza:

- pentru sali de sport, un loc de parcare la 5-20 de locuri;
- pentru stadioane, un loc de parcare la 30 de persoane.

Constructii si amenajari de agrement

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje in functie de capacitatea constructiei, cate un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

Pentru cluburi va fi prevazut cate un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

Constructii de turism

Pentru toate categoriile de constructii de turism vor fi prevazute locuri de parcare, in functie de tipul de cladire si de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

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

Constructii de locuinte

Pentru constructii de locuinte, in functie de indicele de motorizare a localitatii, vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza:

- cate un loc de parcare la 1-5 locuinte unifamiliale cu lot propriu;
- cate un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuinte semicolective cu acces propriu si lot folosit in comun;
- cate un loc de parcare la 2-10 apartamente in locuinte colective cu acces si lot in comun.

Din totalul locurilor de parcare pentru locuintele individuale vor fi prevazute garaje in procent de 60-100%.

Constructii industriale

Vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

- activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100 m², un loc de parcare la 25 m²;
- activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
- activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafata de 100 m².

Pentru alte constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

10.2. Spatii verzi si plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei.

Constructii administrative si financiar-bancare

Pentru constructiile administrative vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafata terenului.

Pentru constructiile sedii de birouri si constructii financiar-bancare vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie, minimum 10% din suprafata totala a terenului.

Conformarea si dimensionarea spatiilor verzi, a plantatiilor si a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

Constructii comerciale

Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, in exteriorul cladirii sau in curti interioare - 2-5% din suprafata totala a terenului.

Constructii de cult

Pentru constructiile de cult vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de protectie, dimensionate in functie de amplasarea in localitate si de conditiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

Constructii culturale

Pentru toate categoriile de constructii culturale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, spatii de joc si de odihna, in functie de capacitatea constructiei - 10-20% din suprafata totala a terenului.

Constructii de invatamant

Pentru scoli, gradinite vor fi prevazute spatii verzi si plantate in interiorul incintei in suprafata de 5-15 mp/ elev

Constructii de sanatate

Pentru dispensar, farmacie vor fi prevazute spatii verzi si plantate in interiorul incintei, dupa cum urmeaza:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protectie;
- parc organizat cu o suprafata de 10-15 m²/bolnav.

Pentru crese, leagane de copii vor fi prevazute spatii verzi si plantate de 10-15 m² /copil.

Constructii si amenajari sportive

Pentru constructii si amenajari sportive vor fi prevazute spatii verzi si plantate, minimum 30% din suprafata totala a terenului.

Constructii de turism si agrement

Pentru constructii de turism si agrement vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de destinatie si de gradul de confort, dar nu mai putin de 25% din suprafata totala a terenului.

Constructii de locuinte

Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 m² /locuitor.

Constructii industriale

Pentru constructiile industriale vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, in functie de categoria acestora, dar nu mai putin de 20% din suprafata totala a terenului.

10.3. Imprejmuiri

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- a) imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- b) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

Imprejmuirile laterale/posterioare vor fi de regula opace, pentru asigurarea protectiei vizuale.

Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

In cazul imobilelor cu utilizari care implica frecventa relativ ridicata a autovehiculelor combinata cu accesul controlat in incinta, situate pe artere

apartinand tramei majore, portile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor inainte de admiterea lor in incinta fara a incomoda circulatia pe drumurile publice.

Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

Este nerecomandata utilizarea elementelor prefabricate din beton „decorativ” in componenta imprejmurilor orientate spre spatiul public (garduri prefabricate din beton).

Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor.

Pentru zonele de locuit imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea, in zona de locuinte individuale, inaltimea minima de 1,50 m si inaltimea maxima de 1,80 m din care un soclu opac cu inaltimea minima de 0,3 m si inaltimea maxima de 0,8 m si o parte transparenta/traforata, realizata din grilaj metalic, scanduri din lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Imprejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.

Dat fiind specificul zonei se admit si imprejmuiri realizate integral din scanduri de lemn, fara soclu.

Catre limitele laterale si posterioare se vor amplasa de regula imprejmuiri opace cu inaltimea minima de 1,80 m si inaltimea maxima de 2,20 m.

Spatiile comerciale si alte servicii publice retrase de la aliniament se recomanda sa fie lipsite de gard, si separate de spatiul public cu borduri sau cu garduri vii.

In cazul in care functiunea impune masuri de protectie se pot admite imprejmuirile inalte orientate spre spatiul public vor avea inaltimea minima de 1,50 m si inaltimea maxima de 1,80 m din care un soclu opac cu inaltimea minima de 0,3 m si inaltimea maxima de 0,8 m si o parte transparenta/traforata, realizata din grilaj metalic, scanduri din lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Imprejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.

Catre limitele laterale si posterioare se vor amplasa de regula imprejmuiri opace cu inaltimea minima de 1,80 m si inaltimea maxima de 2,20 m. Intre incinte cu functiuni publice se admit imprejmuiri transparente, similare imprejmuirii spre strada.

SECTIUNEA 8

11. Dispozitii finale

11.1. Autorizarea directa

Emiterea certificatului de urbanism si autorizatiei de construire se vor elibera in temeiul si cu respectarea prevederilor RGU.

La emiterea autorizatiei de construire se va verifica incadrarea documentatiei tehnice prezentate in limitele comunicate prin certificatul de urbanism si in conditiile impuse de avizele, acordurile legale si legislatiei in vigoare.

11.2. Destinatia unui teren sau a unei constructii

In sensul prezentului regulament, prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conform functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

CAPITOLUL III

ZONIFICARE FUNCTIONALA

1. Zone functionale

Prin documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului se stabilesc zonele functionale, omogene, precum si functiunile dominante si complementare acestora.

Zonele functionale stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism sunt puse in evidenta in plansele de Reglementari ale PUG si plansele cuprinzand unitatile teritoriale de referinta.

Subzonele functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale cu functiuni specializate.

Localitatea Dobroteasa, care face obiectul prezentului Regulament local de urbanism, are urmatoarele zone si subzone functionale:

C – ZONA CENTRALA

Zona centrala a comunei Dobroteasa a fost delimitata tinand seama de dezvoltarea istorica si de configuratia actuala; include zona zone cu concentrare de servicii de interes general cu raza medie de servire amplasate de regula in zone de extindere, pe strazi apartinand tramei majore

L – ZONA DE LOCUINTE

Zona este alcatuita din urmatoarele subzone:

- L – Subzona locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri;

IS – ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

Zona include constructii de interes public precum si servicii comerciale diferite si este alcatuita din urmatoarele subzone:

- IS 1 - Subzona constructiilor publice, in domeniul administrativ si financiar-bancar – amplasate de regula in zona C;
- IS 2 - Subzona serviciilor comerciale amplasate de regula in zona centrala C si zona L;
- IS 3 - Subzona de cult;
- IS 4 - Subzona constructiilor pentru invatamant;
- IS 5 - Subzona constructiilor pentru sanatate si servicii sociale– amplasate de regula in zona C si L;

ID – ZONA PENTRU CONSTRUCTII INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

Zona este compusa din urmatoarele subzone :

- ID - subzona pentru constructii industriale si depozitare;

A – ZONA PENTRU UNITATI AGRICOLE

Zona este compusa din urmatoarele subzone :

- A – subzona pentru unitati agricole;

CC – ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

Zona este compusa din urmatoarele subzone :

- CCR – Reteaua rutiera publica si constructii aferente

SP – ZONA PENTRU SPATII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECTIE, SPORT SI AGREMENT

Zona este compusa din urmatoarele subzone :

- SP – spatii verzi amenajate, perdele de protectie, sport si agrement.

GC – ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA

Zona este compusa din urmatoarele subzone :

- CG1 – cimitire
- CG2 - alte servicii de gospodarie comunala si echipare tehnico-edilitara

DS – ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

Zona este compusa din urmatoarele subzone :

- DS – subzona cu destinatie speciala

EX – ZONA SITUATA IN EXTRAVILAN

Zona este compusa din urmatoarele subzone :

- EXG – zona destinata agriculturii
- EXT – zona destinata lucrarilor de infrastructura
- EXA – zona aflata permanent sub apa
- EXP – zona paduri

C – ZONA CENTRALA

CARACTERUL ZONEI

Zona centrala este definita ca incluzand Centrul comunei si alte zone cu functiuni complexe grupate in general in nuclee.

In prezent zona Centrului comunei Dobroteasa – C- cuprinde zona de concentrare a echipamentelor publice care deservesc comuna: Primaria, caminul cultural, scoala, dispensarul, politia, sala de sport etc unele servicii comerciale precum si locuinte.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Institutii, servicii si echipamente publice:

- Primarie, Politie locala, serviciul de evidenta a persoanei
- unitati de interventie in situatii de urgenta,
- puncte de informare,
- sedii ale serviciilor descentralizate in subordinea primariei sau altor autoritati
- sedii ale unor companii si firme;
- cladiri de birouri
- sedii de banci, fonduri de investitii
- sedii societati financiare nebancale (de credit, de leasing, amanet, cooperative de credit, case de ajutor reciproc etc)
- sedii societati de asigurari, brokeraj
- Comert en detail: comert alimentar si nealimentar avand Scom<400 mp, inchiriere CD/DVD, aparatura, scule, unelte, tinute speciale etc
- magazin general sau supermarket cu Scom<1500 mp
- Servicii cu acces public (exclus servicii funerare)
- Servicii profesionale
- Servicii manufacturiere in spatii inchise
- Alimentatie publica
- structuri de cazare: hotel, apart-hotel, hostel, pensiuni;
- lacasuri de cult, sedii administrative ale cultelor religioase
- invatamant cu raza de servire comunala: crese, gradinite, scoli, afterschool
- invatamant cu raza de servire intercomunala: licee, invatamant vocational cu camine si canine aferente
- spatii cu dubla functionalitate in incinta unitatilor scolare (care pot deservi atat unitatea de invatamant cat si comunitatea): cantine, cluburi, biblioteci, sali de sport, terenuri de sport, bazine de inot etc, cu organizarea corespunzatoare a incintei
- dispensare medicale; centre de permanenta
- cabinete medicale de specialitate; cabinete de medicina de familie; cabinete de fizioterapie, cabinete stomatologice
- laboratoare medicale
- farmacii si puncte farmaceutice;
- centre de asistenta sociala;
- camine culturale;
- muzee; case memoriale;

- expozitii;
- biblioteci/mediateci deschise publicului;
- cluburi;
- sali de intruniri.

Constructii destinate sportului si agrementului:

- Sala de sport
- Bazin de inot acoperit
- Bowling, popicarie, sali de jocuri
- Spa
- Alte spatii inchise destinate activitatilor fizice si agrementului

Amenajari:

- parcaje;
- spatii libere pietonale;
- spatii plantate
- se admit conversii functionale compatibile cu caracterul zonei

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Se admit locuinte cu regim de inaltime P+2:

- locuinte colective mici, de regula cu spatii comerciale la parter
- locuinte semicolective
- locuinte individuale:
 - cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale
 - care includ la parter spatii comerciale (si de servicii sau activitati manufacturiere compatibile cu locuirea)
 - locuinte individuale clasice (dar nu se recomanda)

Anexe ale locuintelor care nu produc dezagremente si ocupa mai mult de 20% din suprafata unei incinte (gospodarii):

- anexe gospodaresti care nu produc murdarie (garaj, magazie, etc.)
- anexe pentru depozitarea produselor agricole (patul, fanar etc) amplasate conform reglementarilor sanitare si de protectie la incendiu, de regula in afara benzii de constructibilitate

Constructii si amenajari din domeniul gospodariei comunale (cu asigurarea, dupa caz, a distantelor de protectie fata de vecinatati):

- Hala agroalimentara
- Piete volante
- Targ periodic
- Sedii ale intreprinderilor de gospodarie comunală (numai activitati compatibile cu zona centrala)

Se admit, numai cu detalierea reglementarilor pe baza unei documentatii de urbanism PUZ/PUD:

- cu reglementarea pe baza de PUD:
 - Extinderi si conversii functionale care suplimenteaza numarul de locuri de parcare necesar initial cu 6-10 locuri de parcare;
 - Constructii noi care necesita 5-10 locuri de parcare.
- cu reglementarea pe baza de PUZ:
 - Extinderi si conversii functionale care suplimenteaza numarul de locuri de parcare necesar initial cu mai mult de 10 locuri de parcare;
 - Constructii noi care necesita mai mult de 10 locuri de parcare;
 - cladiri multifunctionale care includ servicii publice;
 - amenajari ample ale spatiului public;
- lacasurile de cult noi se admit numai daca sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentatie publica ce desfac bauturi alcoolice;
- amplasarea de localuri noi de alimentatie publica care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinatie lacasuri de cult, spitale, unitati de ocrotire a minorilor si unitati de invatamant pentru minori;
- amplasarea de unitati care comercializeaza tigari si alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unitati de ocrotire za minorilor si unitati de invatamant pentru minori;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- alte utilizari decat cele prevazute la articolele 1 si 2
- activitati poluante, cu risc tehnologic, incomode prin traficul generat sau care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;

- orice utilizari ce produc dezagremente sau de natura sa deprecieze zona (de exemplu: depozitare, vulcanizare, spalatorie auto, reparatii auto, statie alimentare carburanti, utilizari care presupun trafic greu)
- anexe ce produc dezagremente (precum anexe pentru cresterea animalelor de productie)
- constructii provizorii, cu exceptia anexelor functionale, chioscurilor si tonetelor executate pe baza de standard local aprobat
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICILE PARCELELOR

- in cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 800 mp, cu un front la strada de minim 15.00 metri;
- pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda parcele avand minim 500 mp si un front la strada de minim 18.00 metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente;
- In cazul locuintelor individuale (inclusiv cele care includ spatii pentru profesii liberale si cele care includ spatii comerciale ce ocupa maxim 100 mp) se admit si dimensiunile minimale de parcele de 500mp;
- pentru amplasarea de locuinte colective mici, suprafata minima a parcelei nu va fi mai mica de 120 mp inmultit cu numarul de apartamente;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- amplasarea constructiilor se va face retrasa de la aliniament cu respectarea articolului de la capitolul II - Amplasarea fata de aliniament;
- Retragera minima admisibila este de 3,0 m daca nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului; retragera maxima recomandata este de 10,0 m de la aliniament; exceptie fac constructiile amplasate la drumurile clasificate (DN, DJ, DC) la care se aplica prevederile art.19 alin.(4) din OUG 43/1997 cu modificarile ulterioare, daca prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel

- Pentru echipamentele publice retragerea minima de la aliniament va fi de 6,0 metri;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELELOR

Banda de construibilitate are o adancime de 20,0 m de la retragerea minima admisa. Pentru constructiile publice banda de construibilitate are rol orientativ.

Cladirile vor fi dispuse de regula izolat.

Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linie de separatie functionala, cazuri in care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 5.00 metri;

- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;

Este posibila amplasarea pe limita de proprietate in cazul in care pe parcela adiacenta este in curs un proiect similar, care va duce in final la realizarea unor constructii cuplate

- se recomanda ca, pentru a respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe fatadele laterale ale cladirilor cu alte functiuni decat locuinte, care sunt orientate spre locuintele de pe parcelele adiacente, situate la mai putin de 10.00 metri, sa aiba parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala incaperilor;

- pentru anexele parter cu inaltimea la streasina/cornisa de maxim 3,0 m care nu produc nici un fel de dezagremente se admite iesirea din banda de construibilitate si amplasarea la minim 1,0 m de limitele laterale si limita posterioara a proprietatii; amplasarea anexelor pe limitele laterale/posterioare de proprietate se admite numai in cazul cuplarii la calcanul anexelor adiacente.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR DE PE ACEEASI PARCELA

In cazul in care una dintre constructii are o functiune care necesita iluminare naturala distanta minima intre cladiri este inaltimea la cornisa a celei mai inalte dar nu mai putin de 4.00 metri; in cazul in care nici una dintre cladiri nu are o functiune cu prescriptii specifice de insorire distanta intre cladiri poate fi redusa la jumatate din inaltimea celei mai inalte dar nu mai putin de 3.00 metri;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE LA PARCELELE CONSTRUIBILE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică; pentru utilizări care nu implică accesul publicului este posibil ca accesul carosabil să se facă printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice;
- în toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

ARTICOLUL 9 – PARCAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate la o distanță de maxim 250 metri; locurile de parcare pentru personal și cele pentru locatari se vor asigura obligatoriu în incinta proprie;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă la streșină 12,00 metri și se admite mansardarea;
- -Înălțimea maximă admisă la streșină/cornisă pe o stradă din zona centrală nu va depăși distanța medie dintre fronturile construite și nu va depăși dublul retragerii față de axul străzii;
- pentru clădirile aparținând funcțiuni dominante se va accepta un regim de înălțime de maxim P+2, cu condiția încadrării în normele de igienă și protecție împotriva incendiilor; se pot accepta și clădiri cu un regim de înălțime mai mare, dacă au fost prevăzute într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii;

- pentru locuinte se va accepta un regim de P+2, cu conditiile de la punctul precedent;
- in zona de protectie instituita pentru monumentele istorice, nu se va depasi regimul de inaltime din avizul forurilor autorizate sau servitutea de a nu construi decat pana la o anumita inaltime ce se va institui prin regulamentul zonei protejate cu avizul Ministerului Culturii - Directia Monumentelor Istorice;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Se vor respecta specificatiile de la capitolul II.

- aspectul exterior al constructiilor si amenajarilor reprezinta o problema de interes public care impune anumite conditii in judecarea aspectului constructiei la eliberarea certificatului de urbanism;
- in zonele protejate istoric si arhitectural se vor utiliza cu precadere acoperisuri cu 4 pante si mai rar cu doua pante, cu tesirea unghiului frontonului. Materialele de invelitoare care pot fi utilizate sunt: sita, tigla si tabla zincata plana, tabla tip tigla.
- in zonele in care nu este instituit regim de protectie, autorizarea se va face pe baza proiectelor intocmite de catre persoanele desemnate conform Legii 50/1991, republicata ,cu modificarile si completarile ulterioare, in conditiile respectarii specificului consacrat al zonei, al armonizarii cu constructiile existente si al principiilor de estetica arhitecturala.
- materialele pentru finisaje exterioare vor avea culori pale, naturale. Se vor evita culorile stridente.
- pentru placaje se va folosi piatra naturala sau artificiala in culori naturale.
- pentru invelitori se vor folosi materiale din argila (tigla), tabla lisa, tabla tip tigla sau alte materiale ce nu vor avea culori stridente.
- se interzice folosirea azbocimentului la acoperis.
- tocarea se va executa din lemn, PVC sau aluminiu.
- la acoperisul cladirii, prin proiect se va evita constructia de turnulete sau alte forme ce nu incadreaza cu zona.

ARTICOLUL 12 – REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

- pentru obiectivele de utilitate publica se va face racordarea la retelele corespunzator capacitatii acestora, iar pentru ce depaseste capacitatea existenta se vor face extinderile prevazute prin grija Consiliului Local;
- pentru locuinte, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de autoritatea locala;
- pentru constructiile apartinand altor categorii decat locuinte individuale sau obiective de utilitate publica, beneficiarul constructiei se va obliga prin

contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, sa:

- prelungască rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
- mărească, după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
- construiască noi rețele.
- rețelele stradale și rețelele edilitare aparțin domeniului public;
- contractele încheiate de Consiliul Local cu investitori sau beneficiari interesați în realizarea de lucrări de extindere, marire a capacității sau lucrări noi de rețele tehnico-edilitare, va cuprinde prevederi în beneficiul ambelor părți; clauzele contractuale vor urmări apărarea interesului public, fără a descuraja inițiativa privată în realizarea unor lucrări (parcelări, institutii și servicii publice, etc. și rețele tehnico-edilitare necesare funcționării acestora) care pot contribui la creșterea calității vieții;
- indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;
- pentru lucrările enumerate, investitorul sau beneficiarul va obține avizele necesare, conform legii.

ARTICOLUL 13.- SPATII VERZI

- eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de obligația mentinerii sau realizării de spații verzi și plantate în cadrul parcelei respective.
- pentru construcțiile cu funcțiuni specificate pentru care nu se precizează indicatori minimi, se va asigura un spațiu verde și plantat de minim 15% din parcelă;
- este obligatorie respectarea fașiilor plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevăzute prin prospectele strazilor.

ARTICOLUL 14.- IMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile specificate la capitolul II – Imprejmuiri, cu următoarele completări:

Serviciile publice, de regulă, nu vor fi separate prin garduri de circulația publică ci doar cu borduri, garduri vii, sau gardulețe joase decorative.

SECȚIUNEA III: PROCENTUL DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 50 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 1.2

L – ZONA DE LOCUINTE

CARACTERIZAREA ZONEI

Subzona de locuinte individuale, cu regim de construire predominant discontinuu (deschis) si regim de inaltime P pana la P+2 etaje.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale, cu sau fara spatii pentru profesii liberale;
- locuinte colective mici cu maxim P+2 niveluri, cu sau fara spatii comerciale la parter;
- gradinite;
- spatii pentru ingrijire personala
- spatii verzi amenajate;
- locuri de joaca pentru copii;
- spatii pentru sport si recreere
- mobilier urban;
- spatii libere pietonale;
- orice alte functiuni stabilite prin PUZ.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se stabilesc prin PUZ

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- activitati generatoare de disconfort ;

- se interzice schimbarea destinatiei spatiilor comune ale imobilelor avand functiunea de circulatie, holuri, accese, culoare, ganguri, curti interioare, casele scarilor etc.;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- statii de betoane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICILE PARCELELOR

Pentru parcelele rezervate locuirii se vor respecta articolul de la capitolul II.

Pentru constructii de interes public se vor aplica regulile de la capitolul IS – ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- amplasarea constructiilor se va face retrasa de la aliniament cu respectarea articolului de la capitolul II – Amplasarea fata de aliniament;
- retragerea locuintelor va respecta retragerea caracteristica strazii sau regimul de aliniere existent in vecinatate; retragerea minima admisibila este de 3 m;
- retragerea maxima recomandata este de 10m de la aliniament
- pentru functiunile complementare:
 - pentru utilizarile care atrag un aflux important de vizitatori retragerea minima va fi de 6,0 m
 - pentru utilizarile cu aflux redus de utilizatori se va respecta retragerea caracteristica strazii
- in cazul constructiilor amplasate la drumurile clasificate (DN, DJ, DC) se aplica prevederile art.19 alin.(4) din OUG 43/1997 cu modificarile ulterioare, daca prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELELOR

Amplasarea constructiilor va respectarea articolului de la capitolul II – Amplasarea in interiorul parcelei, cu urmatoarele precizari :

In zona de protectie a monumentului retragerile se asigura astfel incat distanta dintre monument si cladirile adiacente sa fie de minim 6,0 m.

- Banda de construibilitate are o adancime de 20,0 m de la retragerea minima admisa
- Cladirile vor fi dispuse de regula izolat.
- Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linie de separatie functionala, cazuri in care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 5.00 metri;
- se interzice dispunerea cladirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate, fara acordul vecinilor:
- Retragera fata de una dintre limitele laterale va fi minim $\frac{1}{2}$ inaltimea la cornisa/streasina dar nu mai putin de 3,0 m, daca normele PSI sau de insorire nu impun mai mult.
- Fata de cealalta limita (de regula punctul cardinal nefavorabil) se poate admite o retragere minima: 1,0 m daca fatada nu are ferestre cu vedere si 2,0 m daca fatada are ferestre cu vedere, cu conditia ca distanta fata de cladirea de pe parcela adiacenta sa fie de minim inaltimea la streasina a cladirii celei mai inalte. Distanta minima admisa fata de cladirea de pe parcela adiacenta se poate reduce prin studiu de insorire pana la $\frac{1}{2}$ din inaltimea la cornisa/streasina.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR DE PE ACEEASI PARCELA

Distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcela va fi egala cu inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte dar nu mai puțin de 3.0 m; distanta se poate reduce la jumatate, dar nu mai puțin de 3,00 m in cazul in care nici una dintre constructii nu are spre cealalta ferestre ale camerelor locuibile sau daca se respecta prin studiu de insorire conditiile minime de insorire potrivit OMS 119/2014.

Pentru constructii cu alte destinatii distanta minima dintre constructii se poate majora la 4,0 m pentru a satisface necesitati de circulatie in incinta

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE LA PARCELELE CONSTRUIBILE

- parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct sau, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private;
- pentru grupari de mai putin de 4 locuinte individuale se admit accese prin servitute de trecere.

ARTICOLUL 9 - PARCAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, sau in parcaje publice sau de uz public, deci in afara circulatiilor publice; pentru constructiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente in propria parcela;
- pentru numarul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul din regulile generale;
- amplasarea de garaje se poate face la parterul si subsolul blocurilor noi sau, in mod exceptional, in constructii independente multietajate, prevazuta din proiectul ansamblului de locuinte colective;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltime maxima admisa P+2 etaje ;
- Inaltimea maxima admisa la streasina/cornisa pe o strada din zona de locuit nu va depasi retragerea fata de axul strazii.
- se admite suplimentarea cu un nivel dupa cum urmeaza:
 - se admite mansardarea fara ca nivelul stresinii sa depaseasca 8,50 m iar mansarda sa ocupe mai mult de 60% din suprafata nivelului inferior

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Se vor respecta specificatiile de la capitolul II.

- cladirile noi se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate;

ARTICOLUL 12 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticala spre canalizarea pluviala;
- Este obligatoriu sa se asigure un sistem de colectare a deseurilor fie in interiorul cladirii fie (pentru cladiri cu cel mult P+2) pe platforme organizate; se recomanda gasirea de solutii pentru colectarea selectiva a deseurilor
- este obligatorie amplasarea noilor retele in subteran

- acolo unde nu sunt realizate rețele de canalizare se vor prevedea fose septice;

ARTICOLUL 13 – SPATII VERZI

Se vor respecta specificatiile de la capitolul II.

ARTICOLUL 14.- IMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile specificate la capitolul II – Imprejmuiri.

SECTIUNEA III: PROCENTUL DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 35 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 1.1

IS – ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

Zona include constructii de interes public precum si servicii comerciale diferite si este alcatuita din urmatoarele subzone:

- IS 1 - Subzona constructiilor publice, in domeniul administrativ si financiar-bancar – amplasate de regula in zona C;
- IS 2 - Subzona serviciilor comerciale amplasate de regula in zona centrala C si zona L;
- IS 3 - Subzona de cult;
- IS 4 - Subzona constructiilor pentru invatamant;

IS 5 - Subzona constructiilor pentru sanatate si servicii sociale– amplasate de regula in zona C si L;

IS 1 - Subzona constructiilor publice, in domeniul administrativ si financiar-bancar

CARACTERIZAREA ZONEI

Zona a constructiilor cu cladiri, de regula cu maxim P+2 niveluri, situate in general in zona centrala a comunei, cu regim de construire discontinuu

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- institutii, servicii si echipamente publice: primarie, Consiliu local, politie, unitati de interventie in situatii de urgenta, puncte de informare, unitati deconcentrate ale ministerelor, serviciul de evidenta a persoanei, sedii ale serviciilor descentralizate in subordinea primariei etc);
- sedii ale unor firme, servicii financiar-bancare;
- servicii sociale si colective;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- parcaje la sol si subterane;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate
- se admit conversii functionale in cazul cladirilor/incintelor care nu corespund exigentelor functionale, de reprezentare sau celor de rezistenta si stabilitate
- se admit completari cu functiuni complementare – comert cu amanuntul, servicii personale, alimentatie publica, parcaje precum si cladiri multifunctionale care includ servicii publice

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se stabilesc prin PUZ

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- activitati generatoare de disconfort ;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- statii de betoane;

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICILE PARCELELOR

- in cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 500 mp, cu un front la strada de minim 18.00 metri;
- pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda parcele avand minim 400 mp si un front la strada de minim 15.00 metri ;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- amplasarea cladirilor la aliniament este permisa numai in cazul in care sunt indeplinite simultan urmatoarele conditii:
 - cladirile existente pe parcelele adiacente sunt dispuse la aliniament
 - cladirile propuse nu creaza aglomeratie de persoane
 - nu este afectat domeniul public (deschidere usi, rampe, trepte, etc)
- in cazul strazilor cu fronturi discontinue retrase fata de aliniament se va respecta retragerea existenta pe parcelele adiacente (care nu sunt parcele de colt) cu incadrarea in limitele minime si maxime de mai jos:
 - cladirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 5,0 m si maxim 10,0 m daca prin PUZ nu se specifica altfel;
 - Retragerea in cazul altor functiuni va fi minim 3,0 m si maxim 10 m daca prin PUZ nu se specifica altfel.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELELOR

- Amplasarea constructiilor va respectarea articolului de la capitolul II – Amplasarea in interiorul parcelei, cu urmatoarele precizari:
- Banda de construibilitate are o adancime de 10,0 m de la retragerea minima admisa. Pentru constructiile publice banda de construibilitate are rol orientativ.
- Cladirile vor fi dispuse de regula izolat

- Pentru anexele parter cu înălțimea la streasina/cornisa de maxim 3,0 m care nu produc nici un fel de dezagregamente se admite ieșirea din banda de construibilitate și amplasarea la minim 1,0 m de limitele laterale și limita posterioară a proprietății;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR DE PE ACEEASI PARCELA

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornise a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4.0 m;
- distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 m în cazul în care nici una dintre construcții nu are orientată spre cealaltă încăperi cu condiții specifice de însoțire

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACESE LA PARCELELE CONSTRUIBILE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică;
- în toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

ARTICOLUL 9 – PARCAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor respecta specificațiile capitolului II - Parcari

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice (reglementarea nu este obligatorie în cazul imobilelor monumente istorice);

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

- În cazul monumentelor se vor păstra obligatoriu înălțimile existente dacă prin PUZ nu se prevede altfel.

- In zona de protectie a monumentului inaltimea maxima la streasina nu va depasi 6,0 m.

Inaltimea maxima admisa va fi de P+2 etaje, daca prin PUZ nu se prevede altfel.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Se vor respecta specificatiile de la capitolul II.

ARTICOLUL 12 – REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticala spre canalizarea pluviala;
- acolo unde nu sunt realizate retele de canalizare se vor prevedea fose septice;

ARTICOLUL 13.- SPATII VERZI

- Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti arbori in perimetrul spatiilor plantate publice din apropiere
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbori;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje.
- se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizate si 10% din terasele utilizate ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu arbori si vor fi inconjurate de un gard viu;

ARTICOLUL 14.- IMPREJMUIRI

Se vor respecta specificatiile de la capitolul II – Imprejmuiri.

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea inaltimea de maxim 1.50 m;
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECTIUNEA III: PROCENTUL DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 50 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 1.5

IS 2 - Subzona serviciilor comerciale

CARACTERIZAREA ZONEI

Zona a constructiilor cu cladiri cu maxim P+2 niveluri situate in general in zona centrala a Comunei, si de-a lungul principalelor artere de circulatie, cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat); inaltimea maxima recomandata va fi de P+2 etaje

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- spatii comerciale si de servicii cu medie si redusa de servire
- sedii ale unor companii si firme, servicii financiar-bancare;
- servicii sociale, colective si personale;
- hoteluri;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc;
- spatii inchise destinate destinderii, sportului
- activitati manufacturiere compatibile cu zona centrala si zona de locuit²⁶
- parcaje;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se stabilesc prin PUZ
- amplasarea de localuri noi de alimentatie publica care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinatie lacasuri de cult, spitale, unitati de ocrotire si unitati de invatamant pentru minori
- amplasarea de unitati care comercializeaza tigari si alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unitati de ocrotire si unitati de invatamant pentru minori
- amplasarea statiilor de alimentare cu carburanti se va face in afara zonei centrale, pe arterele de acces in comuna si in vecinatatea arterelor principale de circulatie, cu respectarea distantelor normate fata de alte functiuni

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- activitati generatoare de disconfort ;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- statii de betoane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICILE PARCELELOR

- de regula terenul minim este de 400 mp, cu un front la strada de minim 12.00 metri;
- Micile spatii comerciale si de servicii se pot amplasa si pe parcele cu dimensiunile minimale de pana la 50mp si front la strada de pana la 8 metri

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- retragerea minima admisibila este de 1m

- prin exceptie, constructiile amplasate la drumurile clasificate (DN, DJ, DC) la care se aplica prevederile art.19 alin.(4) din OUG 43/1997 cu modificarile ulterioare, daca prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELELOR

Amplasarea constructiilor va respecta articolului de la capitolul II – Amplasarea in interiorul parcelei, cu urmatoarele precizari :

In zona de protectie a monumentului retragerile se asigura astfel incat distanta dintre monument si cladirile adiacente sa fie de minim 6,0 m.

- Banda de construibilitate are o adancime de 20,0 m de la retragerea minima admisa
- Cladirile vor fi dispuse de regula izolat.
- Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linie de separatie functionala, cazuri in care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 5.00 metri;
- se interzice dispunerea cladirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate, fara acordul vecinilor:
- Retragera fata de una dintre limitele laterale va fi minim $\frac{1}{2}$ inaltimea la cornisa/streasina dar nu mai putin de 3,0 m, daca normele PSI sau de insorire nu impun mai mult.
- Fata de cealalta limita (de regula punctul cardinal nefavorabil) se poate admite o retragere minima: 1,0 m daca fatada nu are ferestre cu vedere si 2,0 m daca fatada are ferestre cu vedere, cu conditia ca distanta fata de cladirea de pe parcela adiacenta sa fie de minim inaltimea la streasina a cladirii celei mai inalte. Distanta minima admisa fata de cladirea de pe parcela adiacenta se poate reduce prin studiu de insorire pana la $\frac{1}{2}$ din inaltimea la cornisa/streasina.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR DE PE ACEEASI PARCELA

- In cazul in care una dintre constructii are o functiune care necesita iluminare naturala distanta minima intre cladiri este inaltimea la cornisa a celei mai inalte dar nu mai putin de 4.00 metri; in cazul in care nici una dintre cladiri nu are o functiune cu prescriptii specifice de insorire distanta intre cladiri

poate fi redusa la jumatate din inaltimea celei mai inalte dar nu mai putin de 3.00 metri;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE LA PARCELELE CONSTRUIBILE

- parcela este construabila numai daca are asigurat cel putin un acces carosabil de minim 4.00 metri latime, in mod direct, dintr-o circulatie publica; pentru utilizari care nu implica accesul publicului este posibil ca accesul carosabil sa se faca printr-un drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- in toate cazurile accesul de aprovizionare si accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.
- in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati.

ARTICOLUL 9 – PARCAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor respecta specificatiile capitolului II - Parcari

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice (reglementarea nu este obligatorie in cazul imobilelor monumente istorice);

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- In cazul monumentelor se vor pastra obligatoriu inaltimele existente daca prin PUZ nu se prevede altfel.
- In zona de protectie a monumentului inaltimea maxima la streasina nu va depasi 6,0 m.

Inaltimea maxima admisa va fi de P+2 etaje, daca prin PUZ nu se prevede altfel.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Se vor respecta specificatiile de la capitolul II.

ARTICOLUL 12 – REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare;

- se va asigura in mod special evacuarea rapida si evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticala spre canalizarea pluviala;
- acolo unde nu sunt realizate retele de canalizare se vor prevedea fose septice;

ARTICOLUL 13- SPATII VERZI

- Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti arbori in perimetrul spatiilor plantate publice din apropiere
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbori;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje.
- se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizate si 10% din terasele utilizate ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate

toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu arbori si vor fi inconjurate de un gard viu;

ARTICOLUL 14.- IMPREJMUIRI

- Se vor respecta specificatiile de la capitolul II – Imprejmuiri.
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECTIUNEA III: PROCENTUL DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 50 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 1.5

IS 3 - Subzona de cult

CARACTERIZAREA ZONEI

Subzona cuprinde lacasurile de cult si cladiri cu functiuni legate de culte

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- lacasuri de cult;
- servicii pentru culte;
- activitati sociale ale asociatiilor religioase realizate in vecinatatea lacasurilor de cult;
- spatii pentru desfasurarea ritualurilor religioase ;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale;
- spatii plantate

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica; institutiile si echipamentele publice din zona centrala vor fi incluse in clasa I de importanta si expunere la cutremur potrivit P100-1/2006
- in jurul bisericilor ortodoxe se va asigura spatiul liber necesar inconjurarii bisericii de catre procesiunile de credinciosi
- amplasarea lacasurilor de cult noi se va face la minim 100 m de spatii de alimentatie publica autorizate, ce desfac bauturi alcoolice;
- lacasurile de cult noi se recomanda a fi amplasate in zonele unde nu exista constructii de cult sau in vecinatatea altor servicii publice sau de interes public dispersate in teritoriu.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICILE PARCELELOR

- parcelele pentru constructia lacasurilor de cult si a constructiilor adiacente vor avea o dimensiune corespunzatoare desfasurarii procesiunilor religioase.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Amplasarea lacasurilor de cult si a constructiilor adiacente fata de aliniament se va face tinand cont de activitatile religioase ce se desfasoara in aceste lacase.
- la constructiile amplasate la drumurile clasificate (DN, DJ, DC) se aplica prevederile art.19 alin.(4) din OUG 43/1997 cu modificarile ulterioare, daca prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELELOR

- Amplasarea lacasurilor de cult si a constructiilor adiacente fata de aliniament se va face tinand cont de activitatile religioase ce se desfasoara in aceste lacase.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR DE PE ACEEASI PARCELA

- distanta minima dintre un lacas de cult si alte constructii de pe aceeași parcela nu va fi mai mica de 6,0 m; distanta minima recomandata in cazul unei biserici ortodoxe este de 10,0 m.
- In cazul in care una dintre constructii are o functiune care necesita iluminare naturala distanta minima intre cladiri este inaltimea la cornisa a celei mai inalte dar nu mai puțin de 4.00 metri; in cazul in care nici una dintre cladiri

nu are o functiune cu prescriptii specifice de insorire distanta intre cladiri poate fi redusa la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.00 metri;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE LA PARCELELE CONSTRUIBILE

- accesul persoanelor la lacasurile de cult si la constructiile adiacente se vor face prin alei pietonale, care sa asigure circulatia unui numar important de persoane. Aceste vor avea o latime de minim 2 metri.
- in functie de marimea parcelei pe care se construieste lacasul de cult se va asigura si circulatia autovehiculelor.
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati.

ARTICOLUL 9 – PARCAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor respecta specificatiile de la capitolul II.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- In cazul monumentelor se vor pastra obligatoriu inaltimele existente daca prin studiul istoric nu se prevede altfel.
- In zona de protectie a monumentului inaltimea maxima la streasina nu va depasi 6,0 m.
- inaltimea lacasurilor de cult nu se normeaza dar, pentru lacasurile noi, aceasta se stabileste prin PUD;
- pentru alte utilizari (case parohiale, etc) inaltimea maxima admisibila la streasina 10,00 metri

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Se vor respecta specificatiile de la capitolul II.

- In zona de protectie a monumentului istoric constructiile vor avea de regula volumetrii, finisaje si culori traditionale si nu se vor utiliza culori de accent.
- Se admite pictura exterioara a lacasului de cult daca acest lucru corespunde specificului cultului.

ARTICOLUL 12 – REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare;

- se va asigura in mod special evacuarea rapida si evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticala spre canalizarea pluviala;
- acolo unde nu sunt realizate retele de canalizare se vor prevedea fose septice;

ARTICOLUL 13.- SPATII VERZI

Pentru constructiile de cult vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de protectie, dimensionate in functie de amplasarea in localitate si de conditiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

ARTICOLUL 14.- IMPREJMUIRI

- se recomanda separarea spre strada a bisericilor cu garduri vii sau cu garduri ce vor avea inaltimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m ;
- gardurile spre strada vor respecta inaltimea medie a imprejmuirilor ;

SECTIUNEA III: PROCENTUL DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- conform cerintelor fiecarui cult, fara a depasi 40%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- conform cerintelor fiecarui cult, fara a depasi CUT=1,20

IS 4 - Subzona constructiilor pentru invatamant

CARACTERIZAREA ZONEI

Zona constructiilor, de regula cu cladiri de maxim P+2niveluri destinate educatiei.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- -crese;
- gradinite cu program redus, normal si prelungit;

- scoli;
- afterschool
- licee
- scoli postliceale
- scoli profesionale
- institutii de invatamant superior
- camine si cantine pentru elevi si studenti
- spatii verzi amenajate
- parcaje

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- puncte comerciale alimentare care nu comercializeaza bauturi alcoolice sau alimente daunatoare sanatatii copiilor
- puncte comerciale nealimentare care desfac materiale legate de procesul de invatamant (librarie, papetarie etc)

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- orice alte utilizari decat cele de la art. 1 si 2

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICILE PARCELELOR

- suprafata de teren necesara se calculeaza astfel incat sa se asigure, pentru invatamantul prescolar 22 mp/copil iar pentru invatamantul scolar 20 mp/elev;
- frontul la strada va fi minim 20.00 metri pentru crese si gradinite si minim 30 m pentru scoli si licee;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- amplasarea constructiilor se va face retrasa de la aliniament cu respectarea articolului de la capitolul II – Amplasarea fata de aliniament;

- in cazul constructiilor amplasate la drumurile clasificate (DN, DJ, DC) se aplica prevederile art.19 alin.(4) din OUG 43/1997 cu modificarile ulterioare, daca prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELELOR

Amplasarea constructiilor va respecta articolul de la capitolul II – Amplasarea in interiorul parcelei, cu urmatoarele precizari :

- Banda de construibilitate are o adancime de 20,0 m de la retragerea minima admisa. Pentru constructiile publice banda de construibilitate are rol orientativ.
- Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linie de separatie functionala, cazuri in care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 5.00 metri;
- Se permite cuplarea constructiilor destinate creselor si gradinitelor cu constructii de locuit.
- se recomanda ca, pentru a respecta intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe fatadele laterale ale cladirilor cu alte functiuni decat locuinte, care sunt orientate spre locuintele de pe parcelele adiacente, situate la mai putin de 10.00 metri, sa aiba parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala incaperilor;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR DE PE ACEEASI PARCELA

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcela va fi egala cu inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 4.0 m;
- distanta se poate reduce la jumatate, dar nu mai putin de 3,00 m in cazul in care nici una dintre constructii nu are orientata spre cealalta incaperi cu conditii specifice de insorire

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE LA PARCELELE CONSTRUIBILE

- parcela este construibila numai daca are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4.00 metri latime, in mod direct, dintr-o circulatie publica;

- in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati.

ARTICOLUL 9 – PARCAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor respecta specificatiile capitolului II - Parcari

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice (reglementarea nu este obligatorie in cazul imobilelor monumente istorice);

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- In zona de protectie a monumentului inaltimea maxima la streasina nu va depasi 6,0 m.
- Inaltimea maxima admisa va fi de P+2 etaje, daca prin PUZ nu se prevede altfel.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Se vor respecta specificatiile de la capitolul II.

ARTICOLUL 12 – REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticala spre canalizarea pluviala;
- acolo unde nu sunt realizate retele de canalizare se vor prevedea fose septice;

ARTICOLUL 13- SPATII VERZI

Se vor respecta specificatiile de la capitolul II.

- Se vor asigura minim 10 mp/copil spatiu verde la crese;
- 75% din suprafata gradinitelor si scolilor vor fi reprezentate de terenul amenajat: curte recreative, amenajari sportive, zona verde, gradina de flori;
- se recomanda plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori si de pomi fructiferi;

ARTICOLUL 14- IMPREJMUIRI

De regula, incintele destinate invatamantului sunt separate de spatiul public cu imprejmuiri inalte, transparente.

- Se vor respecta specificatiile de la capitolul II – Imprejmuiri.

SECTIUNEA III: PROCENTUL DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Amplasamentul va fi organizat in patru zone, dimensionate in functie de capacitatea unitatii de invatamant, dupa cum urmeaza:

- zona ocupata de constructie;
- zona curtii de recreatie, de regula asfaltata;
- zona terenurilor si instalatiilor sportive;
- zona verde.

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

- POT max 25% teren ocupat de constructii

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 1.5

IS 5 - Subzona constructiilor pentru sanatate si servicii sociale

CARACTERIZAREA ZONEI

Zona a constructiilor cu cladiri cu maxim P+2 niveluri, destinate constructiilor pentru sanatate si servicii sociale.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- spitale generale, maternitati;
- stationare, ambulatorii;
- unitati medico-sociale;
- centre de sanatate;
- policlinici
- dispensare medicale;

- cabinete medicale de specialitate;
- cabinete de medicina de familie;
- cabinete de fizioterapie
- laboratoare medicale
- cabinete stomatologice
- farmacii si puncte farmaceutice;
- spatii libere pietonale;
- spatii plantate
- parcaje
- se admit completari cu functiuni complementare precum si cladiri multifunctionale care includ servicii medicale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- cabinetele medicale individuale si punctele farmaceutice se pot amplasa si in toate subzonele de locuit;
- amplasarea de localuri de alimentatie publica care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m
- Detalierea reglementarilor pentru policlinici si spitale se va face printr-o documentatie de urbanism (PUZ)

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- activitati productive poluant
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICILE PARCELELOR

- in cazul constructiilor dispuse izolat, terenul minim se recomanda a fi de 800 mp, cu un front la strada de minim 15 metri pentru functiuni care atrag un mare numar de pietoni si vehicule

- Constructiile cu raza de servire si adresabilitate/frecventare redusa se pot amplasa si pe parcele avand minim 350 mp si un front la strada de minim 10 metri.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- amplasarea constructiilor se va face retrasa de la aliniament cu respectarea articolului de la capitolul II – Amplasarea fata de aliniament;
- in cazul constructiilor amplasate la drumurile clasificate (DN, DJ, DC) se aplica prevederile art.19 alin.(4) din OUG 43/1997 cu modificarile ulterioare, daca prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELELOR

- Amplasarea constructiilor va respecta articolului de la capitolul II – Amplasarea in interiorul parcelei, cu urmatoarele precizari :
- Banda de construibilitate are o adancime de 20,0 m de la retragerea minima admisa. Pentru constructiile publice banda de construibilitate are rol orientativ.
- Este posibila amplasarea pe limita de proprietate in cazul in care pe parcela adiacenta este in curs un proiect similar, care va duce in final la realizarea unor constructii cuplate

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR DE PE ACEEASI PARCELA

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 4.0 m;
- distanta se poate reduce la jumatate, dar nu mai putin de 3,00 m in cazul in care nici una dintre constructii nu are orientata spre cealalta incaperi cu conditii specifice de insorire

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE LA PARCELELE CONSTRUIBILE

- parcela este construibila numai daca are asigurat cel putin un acces carosabil de minim 4.00 metri latime, in mod direct, dintr-o circulatie publica;

- in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati.

ARTICOLUL 9 – PARCAREA AUTOVEHICULELOR

- Se vor respecta specificatiile capitolului II - Parcari
- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice (reglementarea nu este obligatorie in cazul imobilelor monumente istorice);

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- In zona de protectie a monumentului inaltimea maxima la streasina nu va depasi 6,0 m.
- Inaltimea maxima admisa va fi de P+2 etaje, daca prin PUZ nu se prevede altfel.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Se vor respecta specificatiile de la capitolul II.

ARTICOLUL 12 – REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticala spre canalizarea pluviala;
- acolo unde nu sunt realizate retele de canalizare se vor prevedea fose septice;

ARTICOLUL 13.- SPATII VERZI

- Se vor respecta specificatiile de la capitolul II.

ARTICOLUL 14.- IMPREJMUIRI

- Se vor respecta specificatiile de la capitolul II – Imprejmuiri.

SECTIUNEA III: PROCENTUL DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 40 %.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 1,2

ID – ZONA PENTRU CONSTRUCTII INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

CARACTERIZAREA ZONE

Zona se compune din terenurile ocupate de activitati productive de bunuri (productie “concreta” incluzand toate categoriile de activitati industriale conform CAEN) si servicii (productie “abstracta” cuprinzand activitati manageriale, comerciale si tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distributie, expunere si comercializare, la care se adauga diverse alte servicii pentru salariati si clienti, etc.).

Din aceasta zona fac parte;

- unitatile existente care se mentin si, eventual, se re tehnologizeaza
- unitatile care se afla in proces de restructurare presupunand conversie in profile industriale diferite sau in profile de servicii pentru industrie, distributie si comercializare, cat si terenurile rezervate pentru viitoare activitati productive si servicii.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Sunt admise urmatoarele activitati:

- activitati productive nepoluante desfasurate in constructii mari simijlocii
- distributia si transportul bunurilor, logistica activitatilor
- depozitarea bunurilor si materialelor,
- management si cercetare industriala

Se admit:

- parcaje la sol si multietajate;
- statii de intretinere si reparatii auto;

- statii de benzina;
- comert, alimentatie publica si servicii personale;
- locuinte de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor
- amenajari peisagistice
- spatii pentru sport, agrement, relaxare, intretinere corporala pentru salariati

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- terenurile accesibile pe cale ferata industriala vor fi rezervate activitatilor productive si de depozitare care utilizeaza acest mod de transport pentru materia prima si produse.

Se accepta, cu conditia de diminuare a poluarii la activitatile industriale existente, urmatoarele functiuni:

- birouri incluzand oricare din urmatoarele utilizari:
 - birouri profesionale sau de afaceri;
 - servicii pentru afaceri;
 - institutii financiare sau bancare;
 - posta si telecomunicatii
- activitati productive si servicii incluzand oricare din urmatoarele utilizari:
 - productie manufacturiera;
 - birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principala, fie ca utilizare secundara;
 - activitati de cercetare - dezvoltare cu exceptia celor care utilizeaza substante explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - depozite si complexe vanzari en-gros cu exceptia celor care utilizeaza substante explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - depozite si complexe vanzari en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzice localizarea unitatilor care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia.
- se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic.

- se interzice amplasarea unitatilor de invatamant prescolar, scolar si gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general si a spatiilor pentru sport in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA.
- se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia locuintelor de serviciu.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICILE PARCELELOR

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafata minima de 1000 mp. si un front minim la strada de 250,00 metri. Parcelele cu dimensiuni si suprafete mai mici decat cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activitati productive. Dimensiunile se pastreaza si in cazul parcelelor noi aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, instrainare, etc.).

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre strazile perimetrare si interioare, ele vor fi inasa obligatoriu mai mari de :

- 10 metri pe strazile de categoria I-a si a II-a;
- 6 metri pe strazile de categoria a III-a.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELELOR

Amplasarea constructiilor va respectarea articolului de la capitolul II – Amplasarea in interiorul parcelei, cu urmatoarele specificari :

- cladirile pot fi alipite de constructiile de pe parcelele alaturate cu functiuni similare, situate pe limita de proprietate, in cazul in care acestea nu prezinta incompatibilitati (trepidatii, risc tehnologic);
- in cazul unor interventii in cadrul incintelor industriale care isi pastreaza functiunea dominanta existenta, retragerile de la limitele parcelelor se vor stabili prin documentatii PUD.
- in toate celelalte cazuri, cladirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 6.00 metri;
- in toate cazurile retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim 6.00 metri;

- se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 6.00 metri fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fatadele laterale orientate spre alte unitati teritoriale de referinta (in special servicii publice si locuinte) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR DE PE ACEEASI PARCELA

- distanta intre cladiri va fi egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 6,00 metri;
- distanta de mai sus se poate reduce la jumatate daca pe fatadele opuse nu sunt accese in cladire si/sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente;
- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE LA PARCELELE CONSTRUIBILE

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata de circulatie sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, printr-o proprietate adiacenta avand o latime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele;
- accesele in parcele, din strazile de categoria I si II se vor asigura dintr-o dublura a cailor principale de circulatie;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice si grele.

ARTICOLUL 9 – PARCAREA AUTOVEHICULELOR

- Se vor respecta specificatiile capitolului II - Parcari
- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice (reglementarea nu este obligatorie in cazul imobilelor monumente istorice);

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea de P+2 etaje

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;

ARTICOLUL 12 – REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

ARTICOLUL 13.- SPATII VERZI

- Se vor respecta specificatiile de la capitolul II.

ARTICOLUL 14.- IMPREJMUIRI

- Se vor respecta specificatiile de la capitolul II – Imprejmuiri.

SECTIUNEA III: PROCENTUL DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim 40%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim 4.5

A – ZONA PENTRU UNITATI AGRICOLE

CARACTERIZAREA ZONEI

Terenuri neurbanizate si neurbanizabile cu destinatie agricola.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- Ferme agrozootehnice ;
- Exploatații legumicole, pomicole, etc. – livezi, sere, solarii, etc.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Ferme animale și pepiniere pomicole, cu condiția ca terenurile pe care acestea se înființează să nu fie ocupate cu livezi productive.

Construcții anexe și amenajări pentru exploatații pomicole, cu următoarele condiții:

- să adaptească activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatației pomicole;
- suprafața minimă a exploatației va fi de 2 ha;
- parcela va avea acces dintr-un drum public sau de exploatare (direct sau prin servitute);
- folosința agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate - livada, pomete;
- terenul va fi înscris în registrul agricol;
- exploatarea animală și exploatarea pomicolă va fi înregistrată juridic;
- în cadrul exploatației va fi delimitată o zonă de anexe / gospodărire în care pot fi amplasate construcțiile și amenajările, restul terenului conservându-și destinația de fermă sau livada. Această zonă va reprezenta maximum 5% din suprafața totală a exploatației pomicole.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICILE PARCELELOR

Pentru construirea de anexe și amenajări, parcela delimitată în acest scop în interiorul exploatației pomicole va reprezenta maximum 5% din suprafața acesteia.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Constructiile de orice tip se vor retrage fata de aliniament cu minimum 6 m.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELELOR

Constructiile de orice tip se vor retrage fata de aliniament cu minimum 6 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR DE PE ACEEASI PARCELA

Amplasarea cladirilor unele fata de altele in cadrul aceleiasi parcele se va face, functie de caracteristicile si destinatia acestora, cu respectarea distantelor impuse de normele PSI si sanitare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE LA PARCELELE CONSTRUIBILE

Se vor utiliza de regula drumurile publice si de exploatare existente. Noi drumuri de exploatare pot fi realizate pe baza unor studii teritoriale de organizare functionala materializate in P.U.Z.

Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului si autorizatiei de construire, eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 9 – PARCAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se va asigura numai in interiorul proprietatilor / parcelelor.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Pentru anexe ale exploatatiei pomicole regimul maxim de inaltime va fi de maxim P+1 etaje

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravene functiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) si peisajului urban.

ARTICOLUL 12 – REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Realizarea echiparii edilitare necesare pentru asigurarea functionarii in conformitate cu normele in vigoare privind igiena animalelor, protectia mediului si a exploatatiilor pomicole este obligatorie.

Este interzisa deversarea apelor uzate si pluviale in paraie. Acestea vor fi gestionate in interiorul exploatatiilor pomicole.

Deseurile de orice natura vor fi gestionate / evacuate in conformitate cu normele in vigoare.

ARTICOLUL 13.- SPATII VERZI

Se conserva, ca regula generala, actuala structura a folosintei terenurilor – ferme.

ARTICOLUL 14.- IMPREJMUIRI

- Se vor respecta specificatiile de la capitolul II – Imprejmuiri.

SECTIUNEA III: PROCENTUL DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru ferme se pastreaza ce este existent. Pentru propus:

- P.O.T. max = 50%

Pentru livezi, pepiniere:

- POT max = 0%

Pentru constructii anexe ale exploatatiilor pomicole:

- POT max = 10% - se raporteaza la suprafata zonei dedicate anexelor (max 5% din suprafata totala a exploatatiei agricole)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru ferme:

- C.U.T. max = 1,0

Pentru livezi, pepiniere:

- C.U.T. max = 0%

Pentru constructii anexe ale exploatatiilor pomicole:

- C.U.T. max = 0,2 - se raporteaza la suprafata zonei dedicate anexelor (max 5% din suprafata totala a exploatatiei agricole)

CC – ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

Zona este compusa din urmatoarele subzone :

- CCR – Reteaua rutiera publica si constructii aferente

CCR – Reteaua rutiera publica si constructii aferente

CARACTERIZAREA SUBZONEI

Include ansamblul retelei de transport rutier (drumuri) precum si incintele cuprinzand activitati legate de transportul rutier si sistemele de parcare/garare a autovehicolelor.

Drumurile se clasifica, din punct de vedere functional, in:

- Drumuri de interes national (autostrazi, drumuri expres, drumuri nationale europene, principale, secundare)
- Drumuri de interes judetean (drumuri judetene)
- Drumuri de interes local:
 - clasificate (drumuri comunale)
 - neclasificate:
 - strazi
 - drumuri vicinale (drumuri de exploatare)

Prin strazi se intelege drumuri publice (sau deschise circulatiei publice) din interiorul localitatilor, indiferent de denumire: strada, bulevard, cale, chei, splai, sosea, alee, fundatura, ulita etc.

Zona strazilor include partea carosabila, acostamentele, santurile, rigolele, trotuarele, spatiile verzi care separa sensurile de circulatie, pistele pentru ciclisti, suprafetele adiacente pentru parcaje, stationari sau opriri, precum si suprafetele de teren necesare amplasarii anexelor acestora. Pe sectoarele de strazi fara canalizare se va asigura scurgerea apelor prin santuri sau rigole amenajate.

Consiliile locale vor asigura, in intravilan, conditiile de deplasare a pietonilor si ciclistilor, prin amenajari de trotuare si piste.

Drumurile nationale, judetene si comunale isi pastreaza categoria functionala din care fac parte, fiind considerate continue in traversarea localitatilor, servind totodata si ca strazi. Modificarea traseelor acestora in traversarea localitatilor se poate face numai cu acordul administratorului drumului respectiv, in concordanta cu planul urbanistic aprobat. In cazul drumurilor de interes national se va obtine si acordul Ministerului Transporturilor.

Drumurile judetene in localitatile rurale raman in administrarea Consiliului judetean

Drumurile comunale raman in administrarea consiliului local atat in intravilan cat si in extravilan.

Pe sectoarele de drumuri publice care traverseaza localitati rurale, autoritatile administratiei publice locale sunt obligate sa intretina santurile, rigolele, podetele, plantatiile, trotuarele, caile pietonale sau altele asemenea

Zonele de siguranta si de protectie in intravilan se stabilesc prin studii de circulatie si prin documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului, cu avizul administratorului drumului.

Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranta si zonele de protectie.

Ampriza drumului este suprafata de teren ocupata de elementele constructive ale drumului: parte carosabila, trotuare, piste pentru ciclisti, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, santuri de garda, ziduri de sprijin si alte lucrari de arta.

Zonele de siguranta sunt suprafete de teren situate de o parte si de cealalta a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizarii rutiere, plantatiei rutiere sau altor scopuri legate de intretinerea si exploatarea drumului, sigurantei circulatiei ori protectiei proprietatilor situate in vecinatatea drumului. Din zonele de siguranta fac parte si suprafetele de teren destinate asigurarii vizibilitatii in curbe si intersectii, precum si suprafetele ocupate de lucrari de consolidare a terenului drumului si altele asemenea.

Zonele de protectie sunt suprafetele de teren situate de o parte si de alta a zonelor de siguranta, necesare protectiei si dezvoltarii viitoare a drumului.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- cai de comunicatie rutiera: strazi;
- lucrari de arta aferente cailor de comunicatie rutiera;
- cai de circulatie pietonala, refugii si treceri de pietoni;
- piste de biciclete
- spatii verzi amenajate – in general ca plantatii de aliniament;
- perdele verzi de protectie (cu rol de protectie a cailor rutiere, protectie a zonelor construite adiacente si imbunatatire a microclimatului)
- retele tehnico-edilitare

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- amplasarea panourilor publicitare, potrivit regulamentului local de publicitate, cu acordul administratorului drumului;
- Mobilier stradal care nu stanjeneste circulatia rutiera si pietonala
- parcaje publice de servire locala, amplasate in zona drumului public cu acordul administratorului acestuia si cu acordul Politiei Rutiere
- activitati legate de transporturi la distanta pe cai rutiere pentru calatori si marfuri:
 - autogari si alte constructii si amenajari pentru gararea si intretinerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj si gabarit admis pe strazile din comuna, pentru transportul de calatori si marfuri, precum si serviciile anexe aferente;
 - constructii si amenajari pentru gararea si intretinerea mijloacelor de transport greu rutier si pentru transferul marfurilor transportate in mijloace de transport cu tonaj si gabarit care nu sunt admise in localitate , instalatii tehnice de transfer, precum si serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;
 - servicii pentru transportatorii in tranzit: birouri, telecomunicatii, moteluri, restaurante;
 - parcaje pentru salariati si pentru calatori;
- activitati legate de administrarea si intretinerea drumurilor:
 - baze de intretinere a drumurilor si interventie (inclusiv depozite de material antiderapant, baze de dezapezire)
 - sedii ale serviciilor de administrare a drumurilor
- lucrarile, constructiile, amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice trebuie:
 - sa nu prezinte riscuri in realizare sau exploatare si surse de poluare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrica si alte lucrari de acelasi gen);
 - sa nu afecteze desfasurarea optima a circulatiei (capacitate, fluenta, siguranta);
- depozitele si anexele vor respecta masurile si normele admisibile de poluare si de asigurare impotriva riscurilor de incendiu si explozie;
- amplasarea statiilor pentru oprirea vehiculelor care efectueaza transport de persoane prin servicii regulate se stabileste de catre autoritatile

administratiei publice locale cu avizul administratorului drumului si al politiei rutiere;

- semnalizarea statiilor pentru oprirea vehiculelor care efectueaza transport de persoane in intravilan prin servicii regulate si amenajarea acestora se asigura de catre autoritatile administratiei publice locale;
- modificarea elementelor geometrice ale traseului, crearea de noi accese sau orice alte interventii asupra drumului public se fac cu acordul administratorului drumului
- Se admit reparatii/modernizari ale retelelor edilitare supraterane numai in masura in care nu afecteaza calendarul de mutare a acestor retele in subteran

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- oricare alte utilizari decat cele prevazute la articolele 1 si 2
- utilizari care pot destabiliza terenul
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice
- se interzice obturarea vizibilitatii indicatoarelor rutiere prin amplasarea constructiilor, instalatiilor, panourilor publicitare, plantatiilor rutiere si a oricaror alte obstacole³⁵;
- se interzic orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor la prospectele si pe traseele prevazute in prezentul PUG si in PUZ-urile si proiectele de specialitate ulterioare;
- se interzice amplasarea constructiilor si panourilor publicitare, precum si amenajarea parcarilor in curbe si in intersectii pe suprafetele teren destinate asigurarii vizibilitatii;
- in localitate se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanta mai mica de 150 m, calculata de la intrarea, respectiv iesirea din intersectie³⁶;
- se interzice obturarea vizibilitatii indicatoarelor rutiere prin amplasarea constructiilor, instalatiilor, panourilor publicitare, plantatiilor rutiere si a oricaror alte obstacole;
- pe drumurile publice sunt interzise:

- competițiile sportive, fara avizul prealabil al administratorului drumului si al Politiei rutiere;
- comertul ambulant.
- se interzic orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor la prospectele prevazute in prezentul PUG;
- zona destinata circulatiei rutiere se constituie ca zona non-edificandi in care sunt interzise orice lucrari in afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spatiilor verzi, retelelor edilitare, pe terenurile rezervate pentru:
 - modernizarea unor strazi sau realizarea strazilor propuse
 - modernizarea intersectiilor;
 - realizarea spatiilor de parcare.
- In zonele non-aedificandi sus-mentionate executia de lucrari cu caracter provizoriu poate fi permisa, numai pentru mentinerea functionalitatii actuale si cu mentionarea in autorizatie a duratei de existenta a constructiilor si amenajarilor, durata care nu poate depasi termenul planificat de autoritatea publica pentru inceperea lucrarilor de modernizare.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICILE PARCELELOR

- conform studiilor de specialitate;
- pentru noi incinte si pentru extinderi ale incintelor tehnice caracteristicile parcelelor se stabilesc prin documentatii de urbanism sau norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- amplasarea constructiilor se va face retrasa de la aliniament cu respectarea articolului de la capitolul II – Amplasarea fata de aliniament;
- in cazul constructiilor amplasate la drumurile clasificate (DN, DJ, DC) se aplica prevederile art.19 alin.(4) din OUG 43/1997 cu modificarile ulterioare, daca prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELELOR

- Amplasarea constructiilor va respectarea articolului de la capitolul II – Amplasarea in interiorul parcelei, cu urmatoarele precizari :

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR DE PE ACEEASI PARCELA

- Se va respectarea articolului de la capitolul II.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE LA PARCELELE CONSTRUIBILE

- consiliile locale vor asigura, in intravilan, conditiile de deplasare a pietonilor si ciclistilor, prin amenajari de trotuare si piste;
- se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica;

ARTICOLUL 9 – PARCAREA AUTOVEHICULELOR

- Se vor respecta specificatiile capitolului II - Parcari
- in cazul strazilor cu transport in comun si a arterelor de penetrare in comuna, stationarea autovehiculelor pentru admiterea in incinta se va asigura in afara spatiului circulatiei publice;
- in spatiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariatilor si clientilor

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- In zona de protectie a monumentului inaltimea maxima la streasina nu va depasi 6,0 m.
- Inaltimea maxima admisa va fi de P+2 etaje, daca prin PUZ nu se prevede altfel.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Se vor respecta specificatiile de la capitolul II.

ARTICOLUL 12 – REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticala spre canalizarea pluviala;
- acolo unde nu sunt realizate retele de canalizare se vor prevedea fose septice;

ARTICOLUL 13.- SPATII VERZI

- Se vor respecta specificatiile de la capitolul II.

ARTICOLUL 14.- IMPREJMUIRI

- Se vor respecta specificatiile de la capitolul II – Imprejmuiri.

SECTIUNEA III: PROCENTUL DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 1,0.

SP – ZONA PENTRU SPATII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECTIE, SPORT SI AGREMENT

CARACTERIZAREA ZONEI

Zona cuprinde spatii verzi publice cu acces nelimitat sau specializate.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- spatii plantate;
- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise;
- drumuri de halaj din care se asigura - prin dimensionare corespunzatoare - accesul direct din drumuri publice la apa, pentru aprovizionarea cu apa a masinilor de pompieri de tonaj ridicat;
- mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna;
- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere;
- spatii verzi de protectie, reglementate legal
- plantatii de aliniament, scuaruri de circulatie

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- in cazul spatiilor verzi de protectie a retelelor plantarea va tine seama de cerintele specifice (coroanele nu trebuie sa afecteze retelele aeriene, radacinile nu trebuie sa afecteze retelele subterane)
- Dupa caz, numai in zonele verzi in care construirea nu este expres interzisa prin reglementari specifice, se pot amplasa alei, piste de biciclete, pentru role, mobilier stradal, locuri de joaca, amenajari expozitionale in aer liber, parcaje etc)

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi publice;
- se interzice conversia grupurilor sanitare in spatii comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor intre drumul de halaj si oglinda de apa ca si pozitionarea pe platforme flotante sau pe piloti in interiorul oglinzii de apa a unor functiuni in absenta unui P.U.Z. de ansamblu al amenajarii peisagistice a malurilor;
- se interzice localizarea tonetelor si tarabelor prin decuparea abuziva a spatiilor plantate adiacente trotuarelor, atat in interior, cat si pe conturul exterior al spatiilor verzi;
- se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICILE PARCELELOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELELOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR DE PE ACEEASI PARCELA

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE LA PARCELELE CONSTRUIBILE

- Pentru spatiile verzi publice se va asigura accesul direct dintr-o circulatie publica;
- se va asigura accesul din circulatiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru intretinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale;

ARTICOLUL 9 – PARCAREA AUTOVEHICULELOR

- Se vor respecta specificatiile capitolului II - Parcari
- parcajele se vor dimensiona si dispune la limita spatiului verde public si in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- fara specificatii

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- fara specificatii

ARTICOLUL 12 – REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

- fara specificatii

ARTICOLUL 13.- SPATII VERZI

- Se vor respecta specificatiile de la capitolul II.
- Se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei antropofile specifice, cu exceptia segmentelor decorative cu caracter special.

ARTICOLUL 14.- IMPREJMUIRI

- de regula nu se executa imprejmuiri;

- daca normele permit se pot realiza, dupa caz, delimitari cu borduri, garduri vii, gardulete joase decorative sau imprejmuiri transparente similare celor ale celor pentru spatiile verzi publice

SECTIUNEA III: PROCENTUL DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- fara specificatii

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- fara specificatii

GC – ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA

Zona este compusa din urmatoarele subzone :

- CG1 – cimitire
- CG2 - alte servicii de gospodarie comunala si echipare tehnico-edilitara

Subzona CG1 – cimitire

CARACTERIZAREA SUBZONEI

Include cimitirele existente, extinderi ale cimitirelor.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- cimitire;
- capela mortuara;
- mausoleu - osuar;
- circulatii carosabile;
- parcaje;
- circulatii pietonale;
- plantatii;
- pavilion pentru administratie, depozitare si anexe sanitare;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se admit spatii pentru servicii conexe (comercializarea de flori si alte obiecte specifice, executie/intretinere monumente funerare etc)
- Insertia cimiterelor noi se stabileste in baza unui PUZ care va analiza relatia cu vecinatatile si va reglementa inclusiv zona de protectie sanitara creata;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor si distrugerea vegetatiei din lungul acestora sau a celei perimetrare;
- in interiorul zonei de protectie sanitara nu se pot amplasa puturi casnice / fantani pentru alimentare cu apa potabila si nu se vor cultiva plante pentru consum uman sau animal datorita infestarii panzei freatice;
- se interzic lucrari de terasament care pot afecta utilizarea sau stabilitatea drumului si a terenurilor invecinate, si pot provoca scurgerea apelor spre parcelele invecinate sau impiedica evacuarea sau colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICILE PARCELELOR

- pentru amplasarea unor cimitire noi se va elabora un Plan Urbanistic Zonal si un studiu de impact asupra mediului.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- amplasarea constructiilor se va face retrasa de la aliniament cu respectarea articolului de la capitolul II – Amplasarea fata de aliniament;
- in cazul constructiilor amplasate la drumurile clasificate (DN, DJ, DC) se aplica prevederile art.19 alin.(4) din OUG 43/1997 cu modificarile ulterioare, daca prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELELOR

- Amplasarea constructiilor va respectarea articolului de la capitolul II

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR DE PE ACEEASI PARCELA

- Se va respectarea articolului de la capitolul II.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE LA PARCELELE CONSTRUIBILE

- se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica;
- se recomanda ca asigurarea circulatiilor carosabile si pietonale sa se faca pondere de circa 15 % din suprafata totala a cimitirului.
- stationarea autovehiculelor pentru admiterea in incinta se va asigura in afara spatiului circulatiei publice;

ARTICOLUL 9 – PARCAREA AUTOVEHICULELOR

- Se vor respecta specificatiile capitolului II - Parcari

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea cladirilor P+1 cu H maxim = 7 metri la cornisa/atic;
- inaltimea cladirilor anexe nu va depasi inaltimea maxima admisa in unitatile de referinta adiacente, cu exceptia clopotnitelor sau capelelor.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- se va tine seama de caracterul sobru al functiunii;
- tratatarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep din cladirile inconjuratoare mai inalte.

ARTICOLUL 12 – REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

- se vor asigura puncte de apa din retea publica sau in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
- se va asigura un spatiu de depozitare a florilor ofilite si a altor deseuri;
- se va asigura colectarea si evacuarea rapida la retea publica de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13.- SPATII VERZI

- Se vor respecta specificatiile de la capitolul II.

ARTICOLUL 14.- IMPREJMUIRI

- Se vor respecta specificatiile de la capitolul II – Imprejmuiri.

SECTIUNEA III: PROCENTUL DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusa a locurilor de veci (intre 7,50 si 10,0mp. teren brut pentru un loc de veci), circulatii carosabile si pietonale civilizate si o pondere mai ridicata a vegetatiei potrivit rolului de reculegere si respectului cuvenit.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 0,15

Subzona CG2 - alte servicii de gospodarie comunala si echipare tehnico-edilitara

CARACTERIZAREA SUBZONEI

Include incinte cu destinatii diverse din gama dotarilor edilitare: baze aferente transportului public, centrale termice, statii electrice si posturi de transformare, statii de gaze, puncte aferente sistemelor de telecomunicatii: centrale telefonice, turnuri de telefonie si date, puncte de retransmisie C.A.T.V., trasee de retele

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- Puturi de captare cu echiparea aferenta
- incinte tehnice cu cladiri si instalatii pentru sistemul de alimentare cu apa (statii de tratare, rezervoare inmagazinare, statii de pompare etc)
- incinte tehnice cu cladiri si instalatii pentru sistemul de colectare, tratare si evacuare a apelor uzate
- incinte tehnice cu cladiri platforme si instalatii pentru sistemul de colectare, tratare si evacuare a deseurilor.
- Alte incinte tehnice cu cladiri si instalatii pentru dotari edilitare diverse;
- Diverse alte echipamente tehnice aferente retelelor tehnico-edilitare
- birouri

- Imprejmuiri de protectie

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Echipamentele tehnice aferente retelelor tehnico-edilitare (transformatoare, cabine de conexiuni etc) precum pot fi amplasate pe domeniul public numai cu acordul administratorului drumului si daca amplasarea nu stanjeneste circulatia auto si pietonala si accesele in incintele adiacente
- Retelele noi si extinderea retelelor edilitare existente se vor amplasa exclusiv in subteran;
- Insertia obiectelor sistemului de alimentare cu apa se face cu respectarea prevederilor HG 930/2005
- Amplasarea statiilor de epurare se face cu respectarea distantelor de protectie fata de zona de locuit prevazute prin OMS 119 din 2014
- Insertia incintelor tehnice este permisa numai cu conditia asigurarii compatibilitatii functionale si de imagine cu zona de insertie.
- Tratarea deseurilor biodegradabile se va face la locul de productie (in gospodarii) sau in incinte specializate amplasate la distantele sanitare necesare potrivit legislatiei in vigoare;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- pentru incintele situate in zone rezidentiale, centrale sau IS se interzic orice activitati care prezinta risc tehnologic si produc poluare prin natura activitatii sau prin transporturile pe care le genereaza;

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICILE PARCELELOR

- pentru diferite servicii si birouri suprafata minima a parcelei este de 200 mp. si un front la strada de minim 10 metri;
- pentru incintele tehnice se vor respecta normele specifice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Se va respecta regimul de aliniere existent in zona.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELELOR

- distanta cladirilor fata de limitele parcelei va fi de minim jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 4,00 metri;
- se interzice alipirea cladirilor cu functiuni tehnice de calcanele cladirilor cu functiuni publice si de locuit.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR DE PE ACEEASI PARCELA

- Se va respecta articolul de la capitolul II.
- in toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE LA PARCELELE CONSTRUIBILE

- se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica.

ARTICOLUL 9 – PARCAREA AUTOVEHICULELOR

- Se vor respecta specificatiile capitolului II - Parcari

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea maxima de P+1

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Se vor respecta specificatiile de la capitolul II.
- tratatarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep din cladirile inconjuratoare mai inalte.

ARTICOLUL 12 – REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticala spre canalizarea pluviala;
- acolo unde nu sunt realizate retele de canalizare se vor prevedea fose septice;

ARTICOLUL 13.- SPATII VERZI

- Se vor respecta specificatiile de la capitolul II.

ARTICOLUL 14.- IMPREJMUIRI

- Se vor respecta specificatiile de la capitolul II – Imprejmuiri.
- echipamentele amplasate pe domeniul public in zone destinate circulatiei sau in zone verzi nu pot fi imprejmuite
- Pentru imprejmuiri cu caracter tehnic (de ex. imprejmuiri de protectie pentru puturi) se pot admite si imprejmuiri usoare, cu caracter provizoriu, dar cu semnalizare corespunzatoare

SECTIUNEA III: PROCENTUL DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 1

DS – ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

CARACTERIZAREA ZONEI

Zona cu destinatie speciala cu caracter este formata din:

- unitati militare;
- unitati ale jandarmeriei;
- unitati apartinand serviciilor speciale;
- unitati de protectie civila si de paza contra incendiilor;

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- Activitati cu caracter militar/special specifice fiecarei institutii.
- Se conserva de regula actualele utilizari ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate conform cerintelor actuale si cu asigurarea compatibilitatii cu utilizarile adiacente.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Sunt permise functiuni complementare: locuinte de serviciu, comert, parcaje si garaje, retele edilitare.

- Utilizarile generatoare de riscuri sunt permise numai daca zonele de protectie/interdictie de construire sunt inscrise intr-o documentatie de urbanism legal aprobata.
- Se va tine cont de Ordinul 2012 din 7 mai 1996 privind aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.
- Autorizarea oricaror lucrari ce urmeaza a fi executate in vecinatatea obiectivelor speciale vor fi avizate de M.Ap.N. (prin Satul Major General), de M.A.I. si S.R.I., conform H.G.R. nr. 62/1996 si Ordinului nr. 34/N/M.30/3.422/4.221 din 1995.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- conform reglementarilor specifice;
- orice utilizari de natura sa prezinte riscuri pentru populatie si mediu.
- lucrari de terasament de natura sa afecteze utilizarea sau stabilitatea drumului si alte amenajari din spatiile publice precum si constructiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICILE PARCELELOR

- conform reglementarii specifice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- conform reglementarii specifice.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELELOR

- conform reglementarii specifice.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR DE PE ACEEASI PARCELA

- conform reglementarii specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE LA PARCELELE CONSTRUIBILE

- se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica, accesibila si pentru vehicule grele;

ARTICOLUL 9 – PARCAREA AUTOVEHICULELOR

- conform reglementarii specifice.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea maxima vecinatatile adiacente;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate.

ARTICOLUL 12 – REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticala spre canalizarea pluviala;
- acolo unde nu sunt realizate retele de canalizare se vor prevedea fose septice;

ARTICOLUL 13.- SPATII VERZI

- minim 20% din suprafata;

ARTICOLUL 14.- IMPREJMUIRI

- conform reglementarii specifice.

SECTIUNEA III: PROCENTUL DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- conform reglementarii specifice dar nu mai mult de 50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- conform reglementarii specifice dar nu mai mult de 1,5.

EX – ZONA SITUATA IN EXTRAVILAN

EXG – zona destinata agriculturii

CARACTERIZAREA ZONEI

Zona destinata agriculturii.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- cultivarea plantelor pentru consum si tehnice
- pajisti
- livezi
- vii
- sere, solarii, ciupercarii
- perdele de protectie
- impaduriri

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Este permisa amenajarea si modernizarea drumurilor publice si infiintarea de drumuri noi in conditiile legii
- Este permisa amplasarea lucrarilor edilitare de interes public in conditiile legii
- Sunt permise constructii care corespund activitatii de cercetare agricola in incinte existente: laboratoare, birouri, ateliere, magazii, s.a.m.d. daca nu necesita zone de protectie sau distanta de amplasare fata de teritoriile protejate existente sau reglementate este mai mare decat zona de protectie
- Amplasarea fermelor zootehnice care necesita stabilirea unor zone de protectie fata de zona de locuit si alte functiuni protejate, cu exceptia microfermelor, se va putea face in baza unei documentatii de urbanism PUZ si, dupa caz, a unui studiu de impact asupra mediului care sa stabileasca amplasamentul si zona adiacenta grevata
- Pentru ferme si exploatari agricole este permisa amplasarea in teritoriul fermei a unor sedii de ferma si anexe necesare exploatarii agricole
- Pe terenuri agricole este permisa amplasarea altor constructii si amenajari prevazute de legislatia in vigoare (amenajari de infrastructura, constructii speciale etc)
- Este admisa amplasarea parcurilor eoliene, cu elaborarea unui PUZ care sa reglementeze amplasarea turbinelor si anexelor, solutionarea acceselor si

racordarea la utilitati precum si trasarea zonelor de siguranta si a zonei de protectie sanitara

- Este admisa amplasarea parcurilor fotovoltaice cu elaborarea unui PUZ care sa reglementeze inclusiv zona de protectie sanitara; se recomanda ca solutia de amplasare sa permita utilizarea terenului ca pajiste; prin exceptie, amplasarea parcurilor fotovoltaice pe terenuri cu destinatie pajisti poate fi facuta fara reglementarea prin PUZ daca solutia nu implica scoateri definitive din circuitul agricol

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- orice lucrari de terasament care modifica directia naturala de scurgere a apelor meteorice, afectand alte proprietati.
- orice alte utilizari decat cele de la art. 1 si 2

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICILE PARCELELOR

- Pentru parcelele utilizate exclusiv pentru agricultura nu exista restrictii legale

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Aliniamentul parcelei utilizate ca sediu de ferma nu poate fi situat la mai putin de 5,50 m de axul drumului de exploatare adiacent.
- Alinierea constructiilor se va face la minim 5,00 m de aliniament

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELELOR

- retragerea fata de limitele laterale vor fi de minim jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 5.00 metri pe o latura si 3,00 m pe celalta,
- retragerea fata de limitele posterioare va fi de minim jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 5.00 metri;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR DE PE ACEEASI PARCELA

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 4.0m; distanta se poate reduce la jumatate, dar nu mai putin de 4,00 m in cazul in care nici una dintre constructii nu are camere locuibile

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE LA PARCELELE CONSTRUIBILE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct de minim 4.00 m latime;

ARTICOLUL 9 – PARCAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei
- se vor asigura minim doua locuri de parcare la care se adauga locurile pentru utilaje, tractoare, utilitare

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima admisa este de P+2 etaje; se admite un nivel mansardat inscris in volumul acoperisului in suprafata maxima de 60% din aria construita

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- toate cladirile vor fi realizate din materiale durabile;
- se interzice folosirea asbocimentului
- se interzice realizarea unor mansarde false
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala

ARTICOLUL 12 – REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

- se admit solutii locale de asigurare a utilitatilor, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele retele si cu conditia respectării normelor de protectie sanitară si obtinerii avizelor legale.

ARTICOLUL 13.- SPATII VERZI

- spatiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafata parcelelor cu exceptia fermelor zootehnice la care se admite un procent de spatii verzi de 20%;

ARTICOLUL 14.- IMPREJMUIRI

- pentru terenurile agricole nu este recomandata imprejmuirea; in mod exceptional este permisa amplasarea unor imprejmuiuri usoare,
- Se vor respecta specificatiile de la capitolul II – Imprejmuiri.

SECTIUNEA III: PROCENTUL DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru sedii de ferma tip “locuinta fermierului”:

- POT maxim = 30 %

Pentru ferme zootehnice si alte incinte de productie

- POT maxim 60%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT max. 4 mc/mp teren

EXT – zona destinata lucrarilor de infrastructura

CARACTERIZAREA ZONEI

- Include culoarul rezervat centurii ocolitoare, precum si culoarele altor lucrari de infrastructura existente/propuse
- Potrivit legii, este interzisa autorizarea constructiilor pe traseul rezervat lucrarilor majore de infrastructura

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- lucrarile de infrastructura majora stabilite in baza planurilor de amenajare a teritoriului si urbanism sau pe baza altor studii de specialitate, conform legii

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- in cazul lucrarilor de infrastructura aflate in faze preliminare (studii de urbanism, studii de prefezabilitate/fezabilitate) terenul va fi utilizat potrivit destinatiei actuale (teren agricol)

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- orice alt tip de constructii decat cele aferente lucrarilor de infrastructura respective

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICILE PARCELELOR

- fara specificatii

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- fara specificatii

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELELOR

- fara specificatii

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR DE PE ACEEASI PARCELA

- fara specificatii

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACESE LA PARCELELE CONSTRUIBILE

- Este obligatorie restabilirea acceselor riveranilor, afectate de traseele lucrarilor de infrastructura respective

ARTICOLUL 9 – PARCAREA AUTOVEHICULELOR

- fara specificatii

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- fara specificatii

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- fara specificatii

ARTICOLUL 12 – REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

- fara specificatii

ARTICOLUL 13.- SPATII VERZI

- fara specificatii

ARTICOLUL 14.- IMPREJMUIRI

- fara specificatii

SECTIUNEA III: PROCENTUL DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- fara specificatii

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- fara specificatii

EXA – zona aflata permanent sub apa

CARACTERIZAREA ZONEI

- Include apele de suprafata permanente si nepermanente

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- lucrari de gospodarie a apelor
- alte lucrari de aparare impotriva inundatiilor

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- lucrari de poduri pe baza studiilor de specialitate avizate conform legii
- podete de traversare a torentilor si canalelor pe baza studiilor de specialitate avizate conform legii
- lucrari de traversare aeriana sau ingropata de catre retele tehnico-edilitare a apelor, in baza studiilor de specialitate, conform legii
- drumuri provizorii de traversare a albiilor cursurilor de apa pe baza studii de specialitate, conform legii
- Alte lucrari admise de autoritatea de gospodarie a apelor

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- Orice constructii si amenajari in albiile minore ale cursurilor de apa si in cuvele lacurilor cu exceptia celor mentionate la articolele 1 si 2

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICILE PARCELELOR

- fara specificatii

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- fara specificatii

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELELOR

- fara specificatii

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR DE PE ACEEASI PARCELA

- fara specificatii

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACESE LA PARCELELE CONSTRUIBILE

- Este obligatorie asigurarea accesului de intretinere la malul apelor in conditiile legii

ARTICOLUL 9 – PARCAREA AUTOVEHICULELOR

- fara specificatii

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- fara specificatii

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- fara specificatii

ARTICOLUL 12 – REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

- fara specificatii

ARTICOLUL 13.- SPATII VERZI

- In albia minora este interzisa plantarea
- In zona de protectie a apelor este recomandata executia de plantatii de protectie si imbunatatire a microclimatului cu avizul autoritatii de gospodarie a apelor

ARTICOLUL 14.- IMPREJMUIRI

- fara specificatii

SECTIUNEA III: PROCENTUL DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- fara specificatii

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- fara specificatii

EXP – zona paduri

CARACTERIZAREA ZONEI

- Include toate padurile de pe suprafata comunei

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- fara specificatii

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se admit numai utilizari legate direct de protectia si ameliorarea fondului forestier
- drumuri forestiere
- drumuri publice pe traseul unor drumuri forestiere existente sau pe baza unor documentatii de amenajarea teritoriului si urbanism aprobate
- pepiniere silvice
- constructiile necesare intretinerii padurilor, exploatarilor silvice si culturilor forestiere care nu implica defrisari
- Se admite amplasarea obiectivelor de interes national, declarate de utilitate publica, potrivit legii

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- Respectarea regimului silvic este obligatorie pentru toti detinatorii de fond forestier

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICILE PARCELELOR

- Suprafata minima a unei parcele de proprietate forestiera este de 1 ha, potrivit Codului Silvic

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- fara specificatii

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELELOR

- fara specificatii

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR DE PE ACEEASI PARCELA

- fara specificatii

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACESE LA PARCELELE CONSTRUIBILE

- Parcelele vor avea acces direct din drumuri publice sau forestiere

ARTICOLUL 9 – PARCAREA AUTOVEHICULELOR

- fara specificatii

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- fara specificatii

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- fara specificatii

ARTICOLUL 12 – REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

- fara specificatii

ARTICOLUL 13.- SPATII VERZI

- fara specificatii

ARTICOLUL 14.- IMPREJMUIRI

- nu se executa imprejmuiri in interiorul padurii; marcarea limitelor parcelor se face cu semne de hotar stabilite prin norme tehnice specifice

SECTIUNEA III: PROCENTUL DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- fara specificatii

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- fara specificatii

CAPITOLUL IV

RESTRICTII TEMPORARE SI DEFINITIVE

Monumente, situri arheologice si arii protejate

Se constituie in zone de protectie pentru elemente antropice de tipul siturilor arheologice, monumentelor istorice si monumente de for public urban pe dupa cum urmeaza:

Zona de protectie a monumentelor si a siturilor arheologice in localitate este cea delimitata pe plansa Reglementari Urbanistice. Construirea in zona de protectie se va face cu conditia obtinerii avizului Ministerului Culturii si Patrimoniului National sau al Directiei Judetene pentru Cultura si Patrimoniul National Olt, potrivit competentelor legale, in cazul monumentelor, respectiv cu conditia descarcarii de sarcina arheologice si cu avizul Directiei Judetene pentru Cultura si Patrimoniul National Olt, in cazul siturilor arheologice.

Zona de protectie pentru monumente de for public urban neclasificate ca monumente istorice este de pana la 200 m.

Zone de protectie sanitara

Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa se faca in zone sigure, pe terenuri salubre care sa asigure:

- protectia populatiei fata de producerea unor fenomene naturale ca alunecari de teren, inundatii, avalanse;
- reducerea degajarii sau infiltrarii de substante toxice, inflamabile sau explozive, aparute ca urmare a poluarii mediului;
- sistem de alimentare cu apa potabila in conformitate cu normele legale in vigoare;
- sistem de canalizare pentru colectarea, indepartarea si neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;
- sistem de colectare selectiva a deseurilor menajere;
- sanatatea populatiei fata de poluarea antropica cu compusi chimici, radiatii si/sau contaminanti biologici.

Unitatile cu capacitate mica de productie, comerciale si de prestari servicii, precum spalatorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tamplarie etc., care pot crea riscuri pentru sanatate sau disconfort pentru populatie prin producerea de zgomot, vibratii, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplaseaza in cladiri separate, la distanta de minimum 15 m de ferestrele locuintelor.

Pentru unitatile sus-mentionate se asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivitatilor, astfel incat sa se incadreze in normele din standardele in vigoare.

Intre unitatile industriale, obiectivele sau activitatile care polueaza factorii de mediu sau produc zgomot si vibratii si teritoriile protejate invecinate se asigura zone de protectie sanitara.

Obiectivele economice care, prin natura activitatii lor, pot polua atmosfera si pentru care nu exista mijloace tehnice eficiente de retinere a poluantilor si de reducere a emisiilor, se amplaseaza in zonele destinate industriilor poluante.

Zonele de protectie sanitara se stabilesc, ca forma, marime si mobilitate, pe baza studiilor de impact asupra sanatatii populatiei si mediului inconjurator.

In cazul in care prin studiile de impact nu se vor stabili alte distante, distantele minime de protectie sanitara intre teritoriile protejate si o serie de unitati care produc disconfort si unele riscuri sanitare, sunt urmatoarele:

- Ferme de cabaline, intre 6 - 20 capete - 50 m
- Ferme de cabaline peste 20 capete - 100 m
- Ferme si crescatorii de taurine, intre 6 - 50 capete - 50 m
- Ferme si crescatorii de taurine, intre 51 - 200 capete - 100 m
- Ferme si crescatorii de taurine, intre 201 - 500 capete - 200 m

- Ferme si crescatorii de taurine, peste 500 de capete - 500 m
- Ferme de pasari, intre 51 - 100 capete - 50 m
- Ferme de pasari, intre 101 - 5.000 de capete - 500 m
- Ferme de pasari cu peste 5.000 de capete si complexe avicole industriale - 1.000 m
- Ferme de ovine, caprine - 100 m
- Ferme de porci, intre 7 - 20 capete - 100 m
- Ferme de porci, intre 21 - 50 capete - 200 m
- Ferme de porci, intre 51 - 1000 capete - 500 m
- Ferme de porci, intre 1.000-10.000 de capete - 1.000 m
- Complexe de porci cu peste 10.000 de capete - 1.500 m
- Ferme si crescatorii de iepuri, intre 100 – 5.000 capete - 100 m
- Ferme si crescatorii de iepuri peste 5.000 de capete - 200 m
- Ferme si crescatorii de struti - 500 m
- Ferme si crescatorii de melci - 50 m
- Spitale, clinici veterinare - 30 m
- Grajduri de izolare si carantina pentru animale - 100 m
- Abatoare, targuri de animale vii si baze de achizitie a animalelor - 500 m
- Depozite pentru colectarea si pastrarea produselor de origine animala - 300 m
- Platforme pentru depozitarea dejectiilor animale din exploatarele zootehnice, platforme comunale - 500 m
- Platforme pentru depozitarea dejectiilor porcine - 1.000 m
- Statii de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine - 1.000 m
- Depozite pentru produse de origine vegetala (silozuri de cereale, statii de tratare a semintelor) - 200 m
- Statii de epurare a apelor uzate orasenesti - 300 m
- Statii de epurare de tip modular (containerizate) - 100 m
- Statii de epurare a apelor uzate industriale - 300 m
- Paturi de uscare a namolurilor - 300 m
- Bazine deschise pentru fermentarea namolurilor - 500 m
- Depozite controlate de deseuri periculoase si nepericuloase - 1.000 m
- Rampe de transfer deseuri - 200 m
- Incineratoare pentru deseuri periculoase si nepericuloase - 500 m
- Crematorii umane - 1.000 m
- Autobazele serviciilor de salubritate - 200 m
- Statii de preparare mixturi asfaltice, betoane - 500 m
- Bazele de utilaje ale intreprinderilor de transport - 50 m

- Depozitele de combustibil, fier vechi si ateliere de taiat lemne - 50 m
- Parcuri eoliene - 1.000 m
- Parcuri fotovoltaice - 500 m
- Cimitire si incineratoare de animale companie - 200 m
- Cimitire (in cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie) - 50 m

Suprafetele de teren incluse in zonele de protectie sanitara pot fi exploatate agricol, cu exceptia culturilor de plante utilizate in scop alimentar sau furajer, care necesita folosirea de fertilizatori si pesticide si care, prin fixarea sau concentrarea de substante poluante pot fi vatamatoare pentru om sau animale.

Pentru zonele de locuit existente (inclusiv pentru functiuni complementare – invatamant etc.), amplasate in zona de protectie sanitara a cimitirelor se vor aplica urmatoarele masuri de remediere a acestei disfunctionalitati:

- interzicerea amplasarii locuintelor noi neracordate la reseaua centralizata de alimentare cu apa a localitatii;
- interzicerea utilizarii puturilor forate proprii existente fara analize de potabilitate si obligativitatea racordarii la sistemul centralizat de alimentare cu apa si canalizare pentru toate constructiile existente pe masura realizarii acestuia;
- interzicerea amplasarii, in aceste zone de protectie sanitara, a gradinilor de legume pentru consumul uman;

Pentru unitatile care, prin specificul activitatii lor, necesita protectie speciala: spitale, centre de sanatate, centre de diagnostic, centre multifunctionale, ambulatorii de specialitate, crese, gradinite, scoli, se asigura o zona de protectie sanitara fata de locuinte, arterele de circulatie cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilita prin studii de impact.

Obiectivele economice care, prin natura activitatii lor, pot polua atmosfera, se amplaseaza in zonele industriale. Obiectivele/activitatile care, conform legislatiei de mediu, necesita parcurgerea procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului sunt considerate obiective potential poluatoare si se amplaseaza in aceste zone.

Zona industriala va fi stabilita astfel incat poluantii sa nu depaseasca concentratia maxima admisa in aerul ambiant din teritoriile protejate.

Zone expuse la riscuri naturale

Protectia la inundatii :

In aceste zone este interzisa executarea constructiilor cu exceptia celor necesare gospodarii apelor; amenajarea peisagistica a malurilor este permisa numai daca nu au ca efect ingustarea sectiunii de curgere, cu avizul autoritatii de gospodarie a apelor.

Se va respecta zona de protectie a cursurilor de ape impuse de Apele Romane

Se vor decolmata periodic santurile stradale.

Pentru zonele de risc expuse la inundatii conform hartii, pentru debitele maxime cu asigurare de 1% se impune interdictia de amplasare a constructiilor definitive, conform H.G. 447/2003, art. 12.a. Restrictia functioneaza pana la proiectarea si executarea masurilor de aparare la inundatii necesare.

Amplasarea constructiilor din clasa I si II de importanta pe terenuri situate sub cota de inundabilitate este interzisa.

Protectie la riscul cutremurelor de pamant :

Comuna Dobroteasa se situeaza conform zonarilor macroseismice din SR 11 100/1-93 in zona de intensitate macroseismica I = 71 (sapte) pe scara MSK unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani.

Conform reglementarii tehnice „Cod de proiectare seismica - Partea I - Prevederi de proiectare pentru cladiri, indicativ P 100/1 - 2006 teritoriul comunei Dobroteasa prezinta o valoare de varf a acceleratiei terenului $a_g = 0.16g$, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurenta IMR = 100 ani, cu perioada de control (colt) a spectrului de raspuns $T_c = 1.00$ sec.

Aceste valori vor fi luate in calcul la proiectarea constructiilor de orice tip.

Elemente de cadru natural :

Se constituie in zone de protectie pentru elemente de relief, de vegetatie si habitate ale pasarilor si animalelor instituite in suprafete cuprinse intre limita fizica a elementului sau a suprafetei de desfasurare pana la distanta prescrisa de legile in vigoare si a studiilor:

- Protectia apelor de suprafata in regim tehnic pentru exploatare si pentru lucrari de gospodarie a apelor
- Protectia apelor de suprafata in regim tehnic pentru accesul populatiei la malul apelor

- Protectia vailor cu rol de colectare a precipitatiilor precum si a lucrarilor de drenaj

Retele tehnico-edilitare :

Retele edilitare majore pentru teritoriul national si regional: produse petroliere, surse de alimentare cu apa, alimentari cu apa, electrice de medie si inalta tensiune, gaze de medie si inalta presiune, fibra optica, canale de desecare.

Lucrari hidrotehnice pentru apararea teritoriului impotriva inundatiilor, producerea de energie, asigurarea rezervei de apa.

Retele edilitare majore pentru teritoriul administrativ: alimentari cu apa, surse de alimentare cu apa si canalizare, electrice de joasa tensiune, gaze de joasa presiune, telefonice etc.

Echipe necesare retelelor edilitare si suprafetele de amplasare: gospodarii de apa, statii de pompare si epurare, statii de gaze, posturi electrice, stavilare, baraje, echipamente pentru fibra optica, etc.

Zonele mai sus enumerate au latimea constituita de la limita fizica a retelei pana la distanta stabilita conform prescriptiei tehnice in vigoare.

Alimentare cu apa :

Conform H.G.R. nr. 930/2005, in teritoriul studiat, sunt supuse prevederilor Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica, urmatoarele obiective:

- sursele de ape subterane sau de suprafata, precum si captarile aferente acestora folosite pentru alimentarea centralizata cu apa potabila a populatiei, a agentilor economici din industria alimentara si farmaceutica, a unitatilor sanitare si social-culturale, constructiile si instalatiile componente ale sistemelor pentru alimentare cu apa potabila;

In cazul forajelor care exploateaza acvifere freatiche la care nu exista suficiente date pentru aplicarea metodelor de dimensionare utilizand criteriul timpului de tranzit in subteran al unei particule de apa hidrodinamic active, folosind parametrii hidrogeologici ai acviferului dimensiunile zonei de protectie sanitara cu regim sever vor fi de minimum 50 m amonte, 20 m aval de captare si 20 m lateral, de o parte si de alta a captarii, pe directia de curgere a apelor subterane.

În cazul forajelor care exploatează acvifere de adâncime sub presiune și care sunt executate astfel încât să realizeze condițiile de izolare a stratului captat față de suprafața terenului și față de stratele acvifere superioare vulnerabile la poluare se instituie zona de protecție sanitară cu regim sever, cu o rază de 10 m.

În afara zonei de protecție sanitară cu regim sever se instituie zona de protecție cu regim de restricție în care se iau măsuri de protecție astfel încât să se elimine pericolul de alterare a calității apei

Măsuri cu privire la exploatarea și amenajarea terenurilor incluse în zonele de protecție sanitară cu regim de restricție

Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție pot fi exploatare agricol de către detinatorii acestora, dar cu respectarea condițiilor impuse de H.G.R. nr. 930/2005, pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.

Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatarei și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă, în condițiilor impuse de H.G.R. nr. 930/2005, pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.

Zona de protecție sanitară cu regim sever, cu excepția celei instituite pentru aducțiuni și rețele de distribuție, se va învecina și se va marca prin plăcuțe avertizoare. Înălțimea și tipul învecinării, marcajele și distanța între acestea se stabilesc de către detinatorul și/sau operatorul captării, construcțiilor și instalațiilor, de comun acord cu autoritatea de gospodărire a apelor, astfel încât să fie oprit accesul populației, animalelor și utilajelor de orice fel.

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

- stații de pompare, 10 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- instalații de tratare, 20 m de la zidurile exterioare ale instalației;
- rezervoare îngropate, 20 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- aducțiuni, 10 m de la generatoarele exterioare ale acestora;
- alte conducte din rețelele de distribuție, 3 m.

La intersecția aducțiunilor de apă potabilă cu canalele sau conductele de canalizare a apelor uzate ori meteorice, aducțiunile de apă potabilă, se vor amplasa deasupra canalului sau conductei, asigurându-se o distanță între ele de minimum 0,40 m pe verticală.

Alimentare cu energie electrica :

Pentru posturile de transformare aeriene zona de protectie este delimitata de conturul fundatiei stalpilor si de proiectia pe sol a platformei suspendate. Zona de siguranta este zona extinsa in spatiu delimitata la distanta de 20m la limita zonei de protectie.

Pentru a se putea construi fata de postul de transformare este necesar sa se respecte distanta minima de 20m.

Pentru LEA MT – zona de protectie si zona de siguranta coincid cu culoarul de trecere al liniei si sunt simetrice fata de axul liniei – 24m.

Distanta minima de siguranta a LEA 20kV fata de constructii este 3m intre conductorul extrem la deviatie maxima, al LEA 20kV si cea mai apropiata parte a constructiei fara sa constituie traversare.

LEA 20kV se construiesc la marginea drumurilor, in culoare amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice, la limita zonei de siguranta a acestora.

Pentru LEA J.T. – zona de protectie si de siguranta se delimiteaza la 0,1 m in exteriorul conductoarelor extreme ale liniei. Distanta pe orizontala intre un stalp al LEA j.t. si orice parte a cladirii, fara sa constituie traversare, este de 1m.

Se interzice amplasarea instalatiilor ce genereaza in jurul lor zona exploziva, la o distanta mai mica de 1,5 ori H deasupra solului a celui mai inalt stalp fata de limita zonei explozive.

In cazul instalarii in pamant a cablurilor de medie/joasa tensiune zona de protectie coincide cu zona de siguranta, este simetrica fata de axul traseului si are latimea de 0,8m.

Dimensiunea (latimea) zonei de protectie si de siguranta a unei linii simplu sau dublu circuit are valoarea de 24m pentru LEA cu tensiuni intre 1 si 110kV.

La realizarea de obiective noi, se va obtine in mod obligatoriu avizul de amplasare de la Filiala de Distributie a Energiei Electrice.

Alimentare cu gaze naturale :

Reglementarile sunt cuprinse in Normele tehnice pentru proiectarea si executia conductelor de alimentare din amonte si de transport gaze naturale aprobate prin Decizia presedintelui ANRGN nr.1220/2006 cu modificarile ulterioare.

Distanta minima pe orizontala intre axul conductelor de gaze de inalta presiuni si diferite obiective este urmatoarea:

- 20 m fata de constructiile industriale, sociale si administrative cu pana la trei etaje inclusiv daca exista pana la 45 cladiri inclusiv in unitatea de clasa de

locatie, dar incepand cu a 46-a cladire in UCL distanta minima este de 200 m;

- 20 m in cazul locuintelor individuale/colective cu pana la trei etaje inclusiv, pana la 45 cladiri/unitati separate de locuit dintr-o locuinta colectiva in UCL, insa incepand cu a 46-a cladire/unitate separata de locuit dintr-o locuinta colectiva in UCL sau in cazul unor cladiri cu patru sau mai multe distanta minima este de 200 m;
- 100 m fata de o cladire sau un spatiu exterior cu o suprafata bine definita (teren de joaca, teatru de vara etc) care este ocupat de 20 sau mai multe persoane, cel putin 5 zile pe saptamana timp de 10 saptamani in orice perioada de 12 luni (zilele si saptamanile nu trebuie sa fie consecutive) in situatia in care sunt mai putin de 45 cladiri in UCL;

Reducerea tuturor distantelor pana la limita minima de 20 m intre constructii si conducte se poate face cu cresterea gradului de siguranta a conductelor pe cheltuiala solicitantului

Zone de protectie ale cailor de comunicatie

Se constituie in zone de protectie, protectie severa si de siguranta toate zonele care servesc regimului tehnic privind construirea si exploatarea urmatoarelor retele de utilitati publice pentru localitate sau pentru regiune:

- Circulatii rutiere – drumuri expres, drumuri nationale, drumuri judetene;

Cai de comunicatie rutiera

Drumuri: zona de siguranta, zona de protectie, dezvoltarea capacitatii de circulatie

Zona de siguranta a drumurilor

Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranta este interzisa.

Zonele de siguranta sunt cuprinse de la limita exterioara a amprizei drumului pana la:

- 1,50 m de la marginea exterioara a santurilor pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile in rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile in debleu cu inaltimea pana la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile in debleu cu inaltimea mai mare de 5,00 m.

Zonele de siguranta ale podurilor, care includ si suprafetele de teren aflate sub pod, sunt:

- 10,0 m de la limita exterioara a racordarii podului cu terasamentul, pentru podurile fara lucrari de aparare a malurilor
- La limita exterioara a lucrarilor de aparare a malurilor pentru podurile la care aceste aparari au o lungime mai mare de 10,0 m

Zonele de siguranta ale drumurilor cu versanti (defilee) cu inaltimea mai mare de 30 m se considera la partea superioara a taluzului versantului

Zona de protectie a drumurilor

Zonele de protectie raman in gospodaria persoanelor juridice sau fizice care le au in administrare sau in proprietate, cu obligatia ca acestea, prin activitatea lor, sa nu aduca prejudicii drumului sau derularii in siguranta a traficului prin:

- neasigurarea scurgerii apelor in mod corespunzator;
- executarea de constructii, imprejmuiiri sau plantatii care sa provoace inzapazirea drumului sau sa impiedice vizibilitatea pe drum;
- executarea unor lucrari care pericliteaza stabilitatea drumului, siguranta circulatiei sau modifica regimul apelor subterane sau de suprafata.
- practicarea comertului ambulant in zona drumului, in alte locuri decat cele destinate acestui scop

Detinatorii terenurilor din vecinatatea drumurilor publice sunt obligati sa permita instalarea pe aceste terenuri a panourilor de aparare a drumului contra inzapazirii, fara a percepe vreo chirie, cu conditia ca aceasta operatiune sa nu impiedice executarea lucrarilor agricole si sa nu produca degradari culturilor de pe aceste terenuri

Zonele de protectie variaza in functie de categoria drumului, astfel:

- Pentru DN – 22,00m din ax
- Pentru DJ – 20,00m din ax

- Pentru DC – 18,00m din ax

Se interzice efectuarea de lucrari de constructie si/sau amenajare la distanta mai mica de 1 km in amonte, respectiv 2 km in aval de poduri fara acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.

Este interzisa executarea de lucrari in albie la distanta mai mica de 1 km in amonte, respectiv 2 km in aval de poduri, care conduc la coborarea talvegului in zona podurilor, fara acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.

Pentru evitarea congestionarii traficului in afara localitatilor se interzice amplasarea oricaror constructii care genereaza trafic suplimentar la o distanta mai mica de 50,0 m de marginea imbracamintii asfaltice in cazul autostrazilor, al drumurilor expres si al drumurilor nationale europene, respectiv de 30,0 m pentru celelalte drumuri de interes national si judetean.

Dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor

Pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice clasificate in traversarea localitatilor rurale (intravilan), distanta dintre axul drumului si constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor va fi de minimum:

- 26,0 m pentru drumurile nationale
- 24,0 m pentru drumurile judetene
- 20,0 m pentru drumurile comunale

Amplasarea constructiilor la o distanta mai mica decat cea de mai sus poate fi permisa eventual numai cu avizul administratorului drumului si numai justificata prin regimul de aliniere existent in zona.

Strazi: zona de siguranta, zona de protectie

Trotuare

Latimea minima a trotuarelor, functie traficul pietonal este:

- 1,00 m – 1 flux
- 1,50 m – 2 fluxuri
- 2,25 m – 3 fluxuri
- 3,00 m – 4 fluxuri

1 flux = 800 pietoni/ora

Latimea considerata este latime libera, neobstructionata de pomi, stalpi, rezalitari, rampe si trepte de acces etc.

In mediul rural se amenajaza in general trotuare cu latimea de 1,0 m, cu exceptia zonei centrale.

Plantatii de aliniament

Latimile fasilor verzi situate in profilul transversal al strazii, functie de felul plantatiei vor fi:

- pomi intr-un singur sir: min.1,0 m
- arbusti, gazon, flori: min.0,75 m

Plantarea arborilor se poate face si in ochiuri patrute de 1,0 m x 1,0 m sau ochiuri circulare cu diametrul de 1,0 m, recomandabil acoperite de gratare metalice sau din beton.

Plantarea cu arbori si arbusti este interzisa in spatiile verzi sub care sunt amplasate retele edilitare.

Distanta minima de la marginea partii carosabile la trunchiul arborelui/arbustului nu va fi mai mic de 1,0 m.

Se interzice plantarea arborilor in interiorul curbelor, indiferent de raza acestora.

Zona de siguranta a strazilor din comuna Dobroteasa

Zonele de siguranta sunt suprafete de teren situate de o parte si de cealalta a amprizei strazii, destinate exclusiv semnalizarii rutiere, plantatiei rutiere sau altor scopuri legate de intretinerea si exploatarea drumului, sigurantei circulatiei ori protectiei proprietatilor adiacente. Din zonele de siguranta fac parte si suprafetele de teren destinate asigurarii vizibilitatii in curbe si intersectii, precum si suprafetele ocupate de lucrari de consolidare a terenului drumului si altele asemenea.

Zona de siguranta pe raza comunei este:

- pentru strazile situate la nivelul terenului: 1,50 m de la bordura strazii sau de la marginea exterioara a santului, asa cum sunt acestea reglementate prin prezenta documentatie de urbanism

Zona de siguranta se extinde asupra triunghiului de vizibilitate in intersectie si asupra zonelor de asigurare a vizibilitatii in curbe precum si asupra suprafetelor ocupate de lucrari de consolidare a terenului drumului

Zona de siguranta in zone cu santuri, taluzuri, santuri de garda, ziduri de sprijin si alte lucrari de arta va fi de 1,50 m de la marginea exterioara a acestor lucrari daca prin proiect nu s-a prevazut mai mult.

- b) pentru strazile in rambleu: 2,00 m de la piciorul taluzului
- c) pentru strazile in debleu:
 - 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru strazile in debleu cu inaltimea pana la 5,00 m inclusiv.

- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru strazile in debleu cu inaltimea mai mare de 5,00 m.

Zona de siguranta a drumurilor din extravilanul comunei Dobroteasa

- Pentru drumurile clasificate din extravilan: potrivit punctului Drumuri: zona de siguranta, zona de protectie, dezvoltarea capacitatii de circulatie
- Zona de siguranta a drumurilor
- Pentru drumurile vicinale (drumuri de exploatare din extravilan): fasia cuprinsa intre limita actuala a drumului si o linie situata la 5,50 m de axul drumului, reglementat prin PUG

Zona de protectie a strazilor

Zonele de protectie sunt suprafetele de teren situate de o parte si de alta a zonelor de siguranta, necesare protectiei si dezvoltarii viitoare a strazii.

Zona de protectie a strazilor pe raza comunei Dobroteasa este:

- pentru strazile situate la nivelul terenului:
 - pentru strazile situate pe traseul drumurilor clasificate: potrivit punctului Zona de protectie a drumurilor
 - pentru strazile neclasificate zona de protectie se intinde pana la linia de aliniere a constructiilor, reglementata prin prezentul PUG
- pentru strazile in rambleu si debleu: la distantele prevazute la lit.a) se adauga latimea taluzului

In zonele de siguranta ale drumurilor nu se admite decat amplasarea indicatoarelor de circulatie pentru o vizibilitate optima. Acestea sunt cuprinse de la limita exterioara a amprizei drumului pana la:

- 1,50 m de la marginea exterioara a santurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile in rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile in debleu cu inaltimea pana la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile in debleu cu inaltimea mai mare de 5,00 m.

Zonele de protectie variaza in functie de categoria drumului, astfel:

- Pentru DN – 22,00m din ax,
- Pentru DJ – 20,00m din ax,
- Pentru DC – 18,00m din ax.

Zone in care este necesara detalierea reglementarilor prin PUZ

Categoriile de zone in care este necesara detalierea reglementarilor prevazute in prezentul PUG:

Zone in care este obligatorie elaborarea de PUZ-uri potrivit Legii 350/2001 cu modificarile ulterioare:

- zonele centrale ale localitatilor;
- zonele construite protejate si zonele de protectie ale monumentelor;
- parcurile industriale, parcurile de activitati sau tehnologice;
- zonele destinate hipermagazinelor si/sau parcurilor comerciale;
- zonele de productie;
- parcurile culturale;
- zonele de dezvoltare a unor ansambluri rezidentiale noi;
- infrastructura de transport;
- zonele supuse restructurarii sau regenerarii urbane;
- zona costiera/zonele de protectie a tarmului marii, pe o adancime de minimum 200 m;
- alte zone stabilite de autoritatile publice centrale sau locale, potrivit legii, pentru zone omogene din punct de vedere functional si morfologic sau pentru suprafete mai mari de 10.000 m².

Zone de protectie in jurul lacurilor naturale, lacurilor de acumulare, in lungul cursurilor de apa, digurilor canalelor, barajelor si a lucrarilor hidrotehnice

a) Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă

Lățimea cursului de apă (m) sub	10	10-50	peste 51
Lățimea zonei de protecție (m)	5	15	20
Cursuri de apă regularizate (m)	2	3	5

Cursuri de apă îndiguite (m) toată lungimea dig-mal, dacă aceasta este mai mică de 50 m

b) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale: - indiferent de suprafață, 5 m la care se adauga zona de protecție stabilită în conformitate cu art. 5.

c) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare: - între Nivelul Normal de Retenție și cota coronamentului.

d) Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor: - 4 m spre interiorul incintei.

e) Lățimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație hidrotehnică:
- 3 m.

f) Baraje și lucrări-anexe la baraje:

Lățimea zonei de protecție (m)

- baraje de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale 20 m în jurul acestora
- instalații de determinare automată a calității apei, construcții și instalații hidrometrice 2 m în jurul acestora
- borne de microtriangulație, foraje de drenaj, foraje hidrogeologice, aparate de măsurarea debitelor 1 m în jurul acestora

g) lățimea zonei de protecție (m) la forajele hidrogeologice din rețeaua națională de observații și măsurători - 1,5 m în jurul acestora.

Zonele de protecție se măsoară astfel:

- a) la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;
- b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
- c) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

CAPITOLUL V

INTRAREA IN VIGOARE SI REGLEMENTAREA SITUATIILOR TRANZITORII

Intrarea in vigoare

Prezentul Regulament produce efecte si devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 republicata, cu modificarile ulterioare, prin aprobarea de catre Consiliul Local al Comunei Dobroteasa.

Reglementarea situatiilor tranzitorii

- Odata cu aprobarea prezentului Regulament nu vor mai fi aprobate noi Planuri Urbanistice Zonale cu Regulamentele aferente ori Planuri

Urbanistice de Detaliu decat cu observarea prevederilor prezentului Regulament si a Planului Urbanistic General.

- Certificatele de Urbanism emise anterior intrarii in vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toata perioada de valabilitate a acestora. In cazul cererilor de prelungire a valabilitatii Certificatelor de Urbanism emise anterior, prelungirea se va face in conformitate cu prevederile prezentului Regulament.
- Autorizatiile de Construire emise anterior intrarii in vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toata perioada de valabilitate a Autorizatiei. In cazul cererilor de prelungire a valabilitatii Autorizatiilor de Construire emise anterior, autoritatea publica va avea in vedere, la solutionarea unei astfel de cereri si existenta sau nu a unor diferente majore intre acestea si prescriptiile prezentului Regulament privind servitutile de utilitate publica, alte restrictii.
- Planurile Urbanistice Zonale si Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate anterior intrarii in vigoare a prezentului Regulament si pentru care a fost stabilita o perioada de valabilitate prin Hotararea Consiliului Local al Comunei Rusanesti raman in vigoare pana la expirarea perioadei de valabilitate, dupa care pentru suprafata in cauza intra in vigoare prevederile prezentului Regulament.
- Planurile Urbanistice Zonale si Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate anterior intrarii in vigoare a prezentului Plan Urbanistic General si pentru care nu a fost stabilita o perioada de valabilitate prin Hotararea Consiliului Local al Comunei Rusanesti isi pastreaza valabilitatea pentru o perioada de 12 luni de la data aprobarii prezentului Plan Urbanistic General.
- Ramane la latitudinea autoritatii locale libertatea de a prelungi valabilitatea P.U.Z.-urilor mentionate la alineatele (4) si (5) dincolo de termenele prevazute la aceste alineate sau a solicita sau accepta elaborarea unor noi P.U.Z.
- Fac exceptie de la prevederile alineatelor (4) si (5) Planurile Urbanistice Zonale mentionate in mod expres in anexa 3 ca fiind nepreluate in PUG. In aceste cazuri reglementarile cuprinse in prezentul PUG inlocuiesc prevederile PUZ-urilor respective incepand cu data aprobarii prezentului PUG.
- Prin exceptie de la prevederile alineatelor (4) si (5) reglementarile privind servitutile de utilitate publica si alte restrictii instituite prin noul Plan Urbanistic General se vor aplica imediat.

CUPRINS

CAPITOLUL I	3
DISPOZITII GENERALE	3
1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism	3
2. Baza legala a elaborarii	3
3. Domeniul de aplicare al RLU	8
CAPITOLUL II	9
REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITATII	9
SECTIUNEA 1	9
4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit;	9
4.1. Terenuri agricole din extravilan;	9
4.2. Terenuri agricole din intravilan;	10
4.3. Suprafete impadurite	11
4.4. Resursele subsolului	11
4.5. Resurse de apa si platforme meteorologice	12

4.6.	Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate	12
4.7.	Zone construite protejate	13
SECTIUNEA 2.....		18
5.	Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public;	18
5.1.	Expunere la riscuri naturale	18
5.2.	Expunere la riscuri tehnologice.....	19
5.3.	Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice	20
5.4.	Asigurarea echiparii edilitare	20
5.5.	Asigurarea compatibilitatii functiunilor	20
5.6.	Procentul de ocupare a terenului.....	20
5.7.	Lucrari de utilitate publica	23
SECTIUNEA 3.....		23
6.	Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii	23
6.1.	Orientarea fata de punctele cardinale.....	23
6.2.	Amplasarea fata de drumurile publice.	24
6.3.	Amplasarea fata de aliniament	25
6.4.	Amplasarea in interiorul parcelei.....	26
SECTIUNEA 4.....		26
7.	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	26
7.1.	Accese carosabile	26
SECTIUNEA 5.....		30
8.	Reguli cu privire la echiparea edilitara.....	30
8.1.	Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente.....	30
8.2.	Realizarea de retele edilitare	31
8.3.	Proprietatea publica asupra retelelor edilitare	31
SECTIUNEA 6.....		31
9.	Rerguli cu privire la forma si dimensiunea terenurilor pentru constructii.....	31
9.1.	Parcelarea	32
9.2.	Inaltimea constructiilor	32
9.3.	Aspectul exterior al constructiilor	32
SECTIUNEA 7.....		33
10.	Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiiri	33
10.1.	Parcaje	34

10.2.	Spatii verzi si plantate	36
10.3.	Imprejmuiri	38
SECTIUNEA 8.....	.....	39
11.	Dispozitii finale	40
11.1.	Autorizarea directa.....	40
11.2.	Destinatia unui teren sau a unei constructii	40
CAPITOLUL III.....	.....	40
ZONIFICARE FUNCTIONALA .....	.....	40
1.	Zone functionale	40
C – ZONA CENTRALA .....	.....	42
L – ZONA DE LOCUINTE .....	.....	51
IS – ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII .....	.....	55
IS 1 - Subzona constructiilor publice, in domeniul administrativ si financiar-bancar .....	.....	56
IS 2 - Subzona serviciilor comerciale .....	.....	60
IS 3 - Subzona de cult.....	.....	65
IS 4 - Subzona constructiilor pentru invatamant.....	.....	68
IS 5 - Subzona constructiilor pentru sanatate si servicii sociale .....	.....	72
ID – ZONA PENTRU CONSTRUCTII INDUSTRIALE SI DEPOZITARE.....	.....	76
A – ZONA PENTRU UNITATI AGRICOLE.....	.....	80
CC – ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE .....	.....	84
SP – ZONA PENTRU SPATII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECTIE, SPORT SI AGREMENT .....	.....	90
GC – ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA .....	.....	93
Subzona CG1 – cimitire .....	.....	93
Subzona CG2 - alte servicii de gospodarie comunala si echipare tehnico-edilitara .....	.....	96
DS – ZONA CU DESTINATIE SPECIALA.....	.....	99
EX – ZONA SITUATA IN EXTRAVILAN.....	.....	102
EXG – zona destinata agriculturii .....	.....	102
EXT – zona destinata lucrarilor de infrastructura .....	.....	105
EXA – zona aflata permanent sub apa .....	.....	107
EXP – zona paduri .....	.....	109
CAPITOLUL IV .....	.....	111
RESTRICTII TEMPORARE SI DEFINITIVE .....	.....	111
Monumente, situri arheologice si arii protejate .....	.....	111

Zone de protectie sanitara	112
Zone expuse la riscuri naturale.....	115
Elemente de cadru natural :	115
Rețele tehnico-edilitare :	116
Alimentare cu apa :	116
Alimentare cu energie electrica :	118
Alimentare cu gaze naturale :.....	118
Zone de protectie ale cailor de comunicatie	119
Cai de comunicatie rutiera.....	119
Strazi: zona de siguranta, zona de protectie	121
Plantatii de aliniament	122
Zona de siguranta a strazilor din comuna Dobroteasa.....	122
Zona de siguranta a drumurilor din extravilanul comunei Dobroteasa	123
Zona de protectie a strazilor.....	123
Zone in care este necesara detalierea reglementarilor prin PUZ	124
Zone de protectie in jurul lacurilor naturale, lacurilor de acumulare, in lungul cursurilor de apa, digurilor canalelor, barajelor si a lucrarilor hidrotehnice	124
CAPITOLUL V	125
INTRAREA IN VIGOARE SI REGLEMENTAREA SITUATIILOR TRANZITORII	125