

SC. PROURBIX
BACAU

RLU – PUG - PRELIMINAR
localitatile comunei Blagesti

BORDEROU

PIESE SCRISE

1. Foaie de capat.
2. Borderou piese scrise.
3. Cuprins memoriu regulament.
4. Regulament urbanism.

PIESE DESENATE – unitati teritoriale de referinta (UTR):

- U4.1. – plan de situatie a unitatilor teritoriale de referinta
Blagesti – Buda - sc.1:5000
- U4.2. – plan de situatie a unitatilor teritoriale de referinta
Valea lui Ion, Tardenii Mari, Poiana Negustorului - sc.1:5000

Intocmit
Arh. Novac Viorica

REGULAMENT GENERAL DE URBANISM

CUPRINS:

1. PRINCIPII GENERALE

- 1.1. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.**
- 1.2. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**
- 1.3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**
- 1.4. APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**
- 1.5. AUTORIZAREA EXECUTARII CONSTRUCTIILOR**
 - 1.5.1. GENERALITATI A.L.A.**
 - 1.5.2. GENERALITATI PRIVIND ZONELE LIBERE**

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR-PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI INTRAVILAN

- 2.1. REGLEMENTARI PRIVIND PASTRARI INTREGITATII MEDI MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI A CELUI CONSTRUIT**
 - 2.1.1. SALUBRITATE-GENERALITATI**
- 2.2. REGLEMENTARI PRIVIND SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC**
 - 2.2.1. INDICI P.O.T. SI C.U.T.**

3. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

- 3.1. REGLEMENTARI PRIVIND AMPLASAREA SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII**
 - 3.1.1. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT**
 - 3.1.2. DISTANTELE MINIME OBLIGATORII FATA DE LIMITELE LATERALE SI FATA DE LIMITA POSTERIOARA A PARCELEI**
 - 3.1.3. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA. DISTANTE MINIME OBLIGATORII**
- 3.2. REGULI CU PRIVIRE LA REALIZAREA ACCESELOR OBLIGATORII. DRUMURI SI ACCESE.**
- 3.3. REGLEMENTARI PRIVIND DOTAREA TEHNICO-EDILITARA**
- 3.4. REGLEMENTARI PRIVIND FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR. CARACTERISTICILE**

PARCELEI

3.4.1.REGIM DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR

3.4.2.ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

3.5.REGLEMENTARI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE,SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

3.5.1.PARCAJE

3.5.2.SPATII VERZI SI PLANTATE

3.5.3.IMPREJMUIRI

4. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

4.1.DESTINATIA TERENURILOR SI CONSTRUCTIILOR

4.2.ZONIFICAREA FUNCTIONALA.ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

4.3.PRESCRIPTII LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

4.3.1. L - ZONA DE LOCUINTE

4.3.2. IS - ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE

4.3.3. I/A - ZONA UNITATILOR PRODUCTIVE INDUSTRIALE SI AGRO-ZOOTEHNICE

4.3.4. P - ZONA DE PARCURI,COMPLEXE SPORTIVE,SPATII VERZI SI PLANTATII DE PROTECTIE

4.3.5. GC - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

4.3.6. TE - ZONA CONSTRUCTIILOR AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE

4.3.7. CC - ZONA CAILOR DE COMUNICATII SI CONSTRUCTIILOR AFERENTE

4.3.8. S - ZONA TERENURILOR CU DESTINATIE SPECIALA

4.3.9. D - ZONA DE DEZVOLTARE POSIBILA A LOCALITATII,DE LARGA PERSPECTIVA(SITUATIA IN EXTRAVILAN-IN CADRUL TERITORIULUI ADMINISTRATIV)

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA-U.T.R.

Intocmit
Arh.Novac Viorica

REGULAMENT DE URBANISM

1. PRINCIPII GENERALE

1.1. CADRUL LEGAL DE ELABORARE

Regulamentul local de urbanism aferent PUG sau PUZ se elaboreaza in conformitate cu Legea nr.50/1991(modificata,completata si republicata in decembrie 1996) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor,cu ordinul M.L.P.A.T. nr.91/1991,privind formularele,procedura de autorizare si continutul documentatiilor,H.G.R. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism precum si cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului,dintre care se mentioneaza:

- Constitutia Romaniei
- Codul civil
- Legea nr.3 /1978 - privind asigurarea sanatatii populatii
- Legea drumurilor nr.13/1974 si H.G.nr.36/1996(anexe)
- Legea nr.18 /1991 - privind Fondul funciar
- Legea nr.96 /1991 - privind Administratia publica locala
- Legea nr.84 /1992 - privind zonele libere
- Legea nr.33 /1994 - privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Legea nr.98 /1995 - privind stabilirea si sanctionarea contraveniilor normelor legale de igiena si sanatate publica
- Legea nr.10 /1995 - privind calitatea in constructii
- Legea nr.41 /1995 - privind protejarea patrimoniului cultural national
- Legea nr.137 /1995- privind protectia mediului
- Legea nr.7 /1996 - privind cadastrul si publicitatea imobiliara
- Legea nr.26 /1996 -Codul Silvic
- Legea nr.71 /1996 - privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national
- Legea nr.84 /1996 - privind imbunatatirile funciare
- Legea nr.129 /1996- privind Caile Ferate Romane
- Legea nr.106 /1996- privind protectia civila
- H.G. nr.452 /1994 si 865 /1994 - privind Ministerul Transporturilor
- Legea nr.107 /1996 –privind protectia apelor
- Legea locuintei nr.114 /1996
- Legea nr.50 /1991republicata 1996 si ordinul nr 91 /1991
- Ordinul 34 /N /M /30 /3422 /422 /1995 privind SM si MI

- O.G. nr.43 /1997 -privind Administratia Nationala a Drumurilor
- O.G. nr.43 /1997 -privind Inspectoratul General de Politie
- H.G.31 /1996 -privind Ministerul Turismului
- Legea nr.50/1991, republicata si ordinul MLPAT nr.91 /1991- privind Secretariatul de Stat pentru Culte
- O.G. 68 /1994 -privind Ministerul Culturii-Comisia Nationala a Monumentelor, Ansamblurilor si Siturilor Istorice

Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism in conformitate cu conditiile specifice fiecarei localitati.

1.2.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism contine reglementarile referitoare la utilizarea terenurilor si realizarea constructiilor pe teritoriul localitatii, explicitand prevederile documentatiei de urbanism si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI DE URBANISM

Prevederile cuprinse in Regulamentul local de urbanism se aplica pe orice categorii de teren atat intravilan cat si extravilan, in limitele teritoriului administrativ al localitatii.

Pentru usurarea aplicabilitatii, terenul studiat in documentatia de urbanism PUG sau **a fost impartit in unitati teritoriale de referinta (U.T.R.)** cu prescriptii specifice.

U.T.R. este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona cu functiune predominanta, cu omogenitate teritoriala si functionala, delimitata in general prin axele strazilor principale si/sau limite cadastrale sau naturale. Prevederile PUG aprobat, inclusiv prescriptiile Regulamentului aferent se preiau si se detaliaza in cadrul documentatiilor PUZ si PUD in functie de situatie si complexitate.

In procesul de aplicare a prevederilor din documentatiile de urbanism, serviciile tehnice ale administratiei publice locale desfasoara urmatoarea procedura:

- obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de urbanism si a Autorizatiei de construire precum si alte cereri ale colectivitatii (succesiune, partaj, instrainare etc) se incadreaza intr-una din unitatile teritoriale de referinta (U.T.R.)

- din fisa U.T.R. din Regulament in care se incadreaza obiectul cererii se extrag prescriptii specifice (permisiuni,conditionari,res-
trictii,indici maximi P.O.T. sau C.U.T. regim de aliniere si inaltime)
- la prescriptiile specifice U.T.R.respective se adauga prescriptiile
specifice zonei si subzonei din care face parte.

1.4. APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului Local(sau judetean) si constituie act de autoritate al Administratiei publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute in lege.Dupa aprobare,in Regulament se specifica numarul si data aprobarii.

Daca din prevederile unor documentatii de urbanism P.U.Z. sau P.U.D. se schimba conceptia generala initiala care a stat la baza intocmirii PUG,este necesara modificarea acestuia,conform legii.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism;aprobarea unor modificari ale PUG si a Regulamentului local aferent se poate face numai cu respectarea procedurii initiale.

1.5.AUTORIZAREA EXECUTARII CONSTRUCTIILOR

La realizarea constructiilor se vor avea in vedere **reguli de baza** privind ocuparea terenului,cuprinse in acte normative (legi sau norme departamentale)care statueaza – direct sau indirect – utilizarea si ocuparea terenurilor in intravilanul localitatilor.

Conform H.G.R. 525 /1996,pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism se va avea in vedere:

- pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit,precum si depistarea si diminuarea surselor de poluare in scopul imbunatatirii factorilor de mediu (v.Legea nr.9 /1993 si H.G. 107 /1996 –protectia apelor)
- conservarea,restaurarea,reabilitarea si protejarea patrimoniului construit pe urmatoarele categorii:
 - monumente si situri arheologice
 - ansambluri de arhitectura
 - cladiri memoriale

- monumente de arta plastica
- zone cu valoare istorica si peisagistica
- zone si caldiri cu valoare ambientala

Acordarea Autorizatiei de construire in cadrul acestor categorii se va face cu respectarea Legii nr.50 /1991 (republicata in dec.1996),privind autorizarea executarii constructiilor si Ordinului comun al M.L.P.A.T.si Ministerului Culturii nr. 589 /1991 – 130 /1991,privind masurile in vederea impiedicarii degradarii ,distrugerii si protejarii imobilelor cu valoare de patrimoniu.

- protejarea zonelor cu valoare ambientala,peisagistica,ecologica,arheologica si sanitara
- securitatea constructiilor si realizarea acestora conform Normativului P100 /1991 si O.G. nr.2 /1991 privind calitatea constructiilor
- realizarea constructiilor in conformitate cu Legea nr. 106 /1996 si cu normativul ALA-P102 /1978 si prevederea unor terenuri si spatii in scopul realizarii de adaposturi pentru protectia populatiei in caz de calamitati,cu avizul Statului Major de Aparare Civila,conf. art.5 din H.G.R. 531 /1992.
- respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publica si realizarea lucrarilor cu caracter public

1.5.1.GENERALITATI PRIVIND PROIECTAREA SI EXECUTAREA ADAPOSTURILOR DE APARARE CIVILA (CONF. NORMATIV ALA P102 –78 SI LEGII NR.106 /1996)

Adaposturile de aparare civila vor fi prevazute la subsolul cladirilor,dupa cum urmeaza:

- a)constructii industriale si anexele acestora
- b)constructii social-culturale,administrative,scoli de toate gradele si alte obiective de utilitate publica propuse a se realiza in cadrul localitatii sau a zonei considerate
- c)cladiri de locuit - la cele proprietate privata se prevad adaposturi numai pentru cladirile cu cel putin P+3 niveluri
- d)constructii destinate unitatilor,institutiilor si formatiunilor militare

De asemenea,la proiectarea unor cladiri social-culturale,administrative,comerciale,prin tema se vor evidentia solutiile de amenajare a teritoriului destinat nevoilor proprii si a adaposturi ALA.

Solutiile adoptate vor fi cu cheltuieli minime si vor imbina armonios functionalitatea cu cerintele tehnice cuprinse in normativ.

Detaliile privind elementele constructive,datele de calcul,instalatiile,pre-

cum si recomandările legate de capacitatea adapostire, amplasare, protecția adaposturilor, modalitățile de execuție, se găsesc în același normativ ALA P120-78.

Tema de proiectare va transmite proiectantului toate elementele stabilite de beneficiar, conform Legii nr. 430 / 1978 privind unele măsuri de apărare civilă.

Procedura privind regulile de avizare, aprobate și finanțate, va urma cursul determinat de actele normative pentru astfel de investiții, aflate în vigoare.

Autorizarea construcțiilor se va face având în vedere și instrucțiunile privind avizarea investițiilor de construcții pe linie de protecție civilă, în baza art. 33 din Legea protecției civile nr. 106 / 1996.

1.5.2. GENERALITĂȚI PRIVIND ZONELE LIBERE

NOTA: acest capitol se adresează numai localităților care dispun de potențial pentru amenajarea zonelor libere.

Cadrul legal de înființare a zonelor libere în țara noastră îl constituie Legea nr. 84 / 1992 privind regimul zonelor libere care precizează aspecte legate de autorizarea de înființare, administrare și coordonare a activității acestora, facilități, operațiuni și resurse financiare, sancțiuni, etc.

Administrarea zonei libere este proprie, se organizează și funcționează ca regii autonome, atribuțiile sale stabilindu-se prin Regulament aprobat prin hotărâre guvernamentală.

Coordonarea activităților administrațiilor se exercită de către Agenția zonelor libere din cadrul Ministerului Transporturilor. Acesta a elaborat "Metodologia privind întocmirea documentației pentru aprobarea regimului de zonă liberă".

Pe lângă Legea nr. 84 / 1992 există și alte reglementări care facilitează cadrul general de organizare administrativă și de dezvoltare a zonelor libere:

- Legea nr. 15 / 1990 – privind regiile autonome și societățile comerciale
- Legea nr. 31 / 1990 – privind investițiile
- Legea nr. 33 / 1991 – privind activitățile bancare
- Legea nr. 35 / 1991 – privind investițiile străine, etc.

În principiu, zona liberă asigură desfășurarea activităților complexe comerciale, de prelucrare, tranzacționale, stimulate de accesul marfurilor în regim liberalizat, atragând după sine crearea premiselor favorabile investițiilor de capital străin, ceea ce presupune combinarea acestora cu alți factori de producție, precum și cu asigurarea unei baze infrastructurale corespunzătoare.

Activitatile din cadrul zonelor libere sunt precizate pe larg in Legea nr.84 / 1992 si include:

- depozitare, ambalare, prelucrare, asamblare, fabricare, licitare, vanzare, cumparare, expertizare, reparare, etc.
- expozitii, operatiuni financiar-bancare
- transporturi, expeditii
- constructii de obiective de utilitate publica, prestari de servicii, etc.

2.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR - PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITÒRIULUI INTRÀVILAN

2.1. REGLEMENTARI PRIVIND PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Nota:Se va consulta Ordinul 536/1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind Mediul de viata al populatiei.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este posibila respectand prevederile art.3 din Regulamentul general de urbanism(R.G.U.),si anume:

- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile sabi-lite de lege:
 - **nu se admit constructii pe terenuri de clasa I si II de calitate terenuri amenajate cu lucrari de imbunatatiri funciare sau plantate cu vii si livezi.**
 - **constructiile civile vor fi amplasate la minimum 2400 m de limita obiectivelor speciale MAPN,MI si SRI.**
- **Autoritatile administratiei publice locale vor urmari la emiterea autorizatiei de construire gruparea suprafetelor de teren afectate constructiilor,spre a evita prejudicierea activitatilor agricole.**

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan precum si schimbarea destinatiei acestora se realizeaza in conditiile respectarii art.4 din R.G.U.

Utilizarea functionala a terenurilor se prezinta grafic in documentatiile de urbanism prin planșa de Reglementari –zonificare functionala.

- Autorizarea constructiilor este permisa cu conditia scoaterii din circuitului agricol temporar sau definitiv a terenurilor agricole ce se propune a fi ocupate in urmatoarele conditii:

-se interzice autorizarea constructiilor cu caracter definitiv pentru alte obiective,decat cele aprobate prin documentatia PUG

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile cu destinatie forestiera este interzisa in afara cazurilor exceptionale,cand se poate face conform art. 5 din RGU, in urmatoarele conditii:

-cabanele si alte constructii si amenajari destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera padurilor, cu avizul conform al MAPPM si Ministerul Turismului

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zone cu resurse identificate ale subsolului va respecta prevederile art.6 din R.G.U.

-se interzice autorizarea de constructii cu caracter definitiv cu exceptia celor necesare exploatarei, prelucrarii si transportului resurselor valorificate ale subsolului.

Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa si ale cuvetelor lacurilor precum si in zona de protectie a platformelor meteorologice se va face conform art.7 din R.G.U.

-se interzice autorizarea de orice fel de constructii in zonele de protectie severa a platformelor meteorologice si ale captarilor de apa.

Autorizarea executarii constructiilor in apropierea apelor de suprafata si subterane folosite ca surse de alimentare cu apa potabila pentru populatie,industrie si agricultura va tine cont de prevederile H.G.nr.101/1997 referitoare la conditiile ce trebuie respectate pentru protectia surselor de alimentare cu apa de suprafata sau subterane,precum si masurile pentru instituirea zonelor de protectie sanitara si hidrologica in scopul prevenirii alterarii calitatii apelor(in temeiul Legii Apelor nr.107/1996).

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zone cu valoare peisagistica sau zone naturale protejate se va face conform art.8 din R.G.U.

-se interzice autorizarea de constructii si amenajari care pot afecta sensibilitatea zonelor geografice cu regim special de protectie (zone de coasta,montane, rezervatii,parcuri naturale),zone peisagistice mai ales

in cazul cand constructiile propuse au un aspect arhitectural ce depreciaza valoarea peisajului.

Autorizarea executarii de constructiilor in zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes national se va face conform art.9 din R.G.U.

2.1.1.SALUBRITATE-GENERALITATI

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public se pune tot mai acut problema imbunatatirii serviciului de salubritate.

Asfel se vor cauta solutii de amplasare eficienta a platformelor gospodaresti sau de suplimentare a celor existente, pozitionarea judicioasa de containere si recipiente, eventual cu sortare prealabila.

Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona, subzona sau gospodarie individuala prin pubele moderne, cu rotile sau cu saci din material plastic.

Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in documentatiile urbanistice.

La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei. Masurile de salubritate a localitatii nu vor afecta cadrul arhitectural-urbanistic, functional si compozitional.

Zonificarea necesara procesului de salubritate se va tine cont de zonele puternic producatoare de deseuri menajere si industriale, unele chiar periculoase (zone productive poluante, ferme agro-zootehnice, spitale, pietele agro-alimentare etc.).

Se vor evita de asemenea depozitarile intamplatoare ale gunoierului, mai ales in zonele verzi plantate, protejate in albiile apelor etc. In caz contrar, se vor lua masurile necesare, faptele in cauza fiind sanctionate drastic, conform legilor in vigoare.

Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozite si colectare cu orele de colectare prin utilaje specializate. De asemenea activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze imaginea civilizata.

Este interzisa cresterea in mediul urban a animalelor mari in scopul sacrificarii, mai ales in zonele centrale, acestea producand pe langa gunoi alimentar si disturbari in calitatea aerului, poluare fonica, prejudicierea relatiilor de buna-vecinatate si aspectul civilizat. Deasemenea cresterea animalelor mici de curte se va face fara a deranja vecinatatile si fara a afecta spatiul public.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmarita indeaproape, aducandu-i-se imbunatatiri prin adoptarea solutiilor rezultate in urma studiilor recente sau aplicand experienta tarilor avansate.

Nota: Se recomanda si consultarea capitolelor referitoare la salubritate din Ordinul 536/1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.

2.2. REGLEMENTARI PRIVIND SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa conform art. 10-R.U.G.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform art. 11-R.U.G.

Autorizarea executarii constructiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face in baza prevederilor art. 12-R.U.G.

-se interzice autorizarea constructiilor si amenajarilor incompatibile cu functiunea dominanta stabilita pentru zona respectiva pe baza documentatiilor de urbanism aprobate.

Asigurarea echiparii tehnico-edilitare in localitate se va face conform art. 13-R.U.G.

-se interzice autorizarea oricarei constructii care prin dimensiuni, destinatie si amplasare fata de zonele cu

echipare tehnico-edilitara asigurata presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesati.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei conform art. 14 R.U.G.

- autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita prin documentatie de urbanism aprobata.

Autorizarea executarii constructiei se face cu conditia respectarii indicilor maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin documentatiile de urbanism si precizati in Certificatul de urbanism (v.art.15 si Anexa nr.2 din R.G.U.)

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conform art.16-R.U.G.

-autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planul de urbanism pentru realizarea de lucrari de utilitate publica,este interzisa.

2.2.1. INDICI P.O.T. SI C.U.T.

Procentul de ocupare a terenului-P.O.T. trebuie sa exprime limita maxima de suprafata permis a fi ocupata la sol cu constructii(inclusiv anexe si cai de acces/ stationare)si reprezinta raportul dintre suprafata ocupata la sol (construita) si suprafata terenului considerat.

P.O.T. stabilit pentru o zona este variabil si obligatoriu pentru fiecare parcela (teren) apartinatoare zonei.

Practic P.O.T. arata cat din suprafata se ocupa cu constructii si cat reprezinta spatii libere si plantate.

Valorile

Valorile C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului,definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat)

mentionate in documentatiile de urbanism sunt maxime.Ele se stabilesc in mod diferentiat in punctie de parcelar,P.O.T.,regim de inaltime,echipare tehnico-edilitara,etc.

Prin asocierea P.O.T.-C.U.T rezulta si se poate controla densitatea in diviziunea teritoriala respectiva, exprimata in locuri, aparente etc. Valorile C.U.T pot fi modificate sau depasite in functie de conditiile locale si cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local.

Nota: Pentru valorile P.O.T. se va consulta Anexa nr.2-PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR cap.2.1.-2.2.-din H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (R.G.U.).

3.CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.1. REGLEMENTARI PRIVIND AMPLASAREA SI RETRAGERERILE MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale(v.art.17 Anexa nr.3-R.G.U.)

-se vor autoriza constructiile ce respecta urmatoarele conditii:asigura confortul psihologic,insorirea camerelor minim 1-1/2 h la solstitiul de iarna,la constructiile de cult – respectarea cerintelor de cult,terenul de sport se orienteaza N-S.

Autorizarea executarii constructiilor si altor tipuri de lucrari (infrastructura,statii PECO,parcage,garaje etc.) se va face conform art.art.18-R.G.U si conform prevederilor legii nr.43 /1998.

3.1.1. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile urbanistice si stabilit prin Certificatul de urbanism,conform art.23-R.G.U. si conform prevederilor legii nr 43 /1998.

Aliniament - linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat(ex.linia casei,linia gardului,a lotului).

Regim de aliniere – linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor.

Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau aliniate in urmatoarele situatii:

- pe aliniament
- retras de la aliniament in cazurile:

- inscriere in regimul de aliniere existent
- largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita de alinierea existenta (spre interiorul parcelei)
- obtinerea unor distante (benzi) de protectie'—4,0-6,0 m
- facilitatea crearii unor pieti, degajamente, alveole in preajma unor constructii cu circulatie pietonala intensa
- obtinerea latimii minime a frontului de strada, in cazul parcelelor de forma geometrica neregulata
- regim de aliniere nou-retragerea minima obligatorie 3,0-5,0 m, la intersectii luandu-se in calcul asigurarea vizibilitatii

Cladirile cu functiune productiva din zona industriala pastreaza regimul de aliniere, dar nu mai putin de 10,0 m fata de aliniament.

Unitatile productive sau constructiile destinate activitatilor productive sau servicii, vor respecta retragerile prevazute in prescriptiile specifice U.T.R. Pentru fiecare situatie in parte, se va asigura coerenta fronturilor stradale in functie de situatia vecinatatilor si caracterul general al strazii.

Se recomanda in cazul zonelor protejate ca prin Certificatul de urbanism sa se solicite explicitarea modului de inscriere a fatadei in frontul construit existent, prin prezentarea unei desfasurari care sa cuprinda cel putin trei constructii stanga-dreapta.

3.1.2. DISTANTE MINIME OBLIGATORII FATA DE LIMITELE LATERALE SI LIMITA POSTERIOARA A PARCELEI

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta **distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului civil (2,0 m- $H/2$)**, precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilo in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri (v.art.24-R.G.U.).

Distanta minima prevazuta se majoreaza la:

- 4,0 m in cazul in care locuinta se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente cu functiune productiva, servicii, depozite.
- 6,0 m in cazul in care locuinta se amplaseaza fata de un calcan al unei unitati productive existente pe parcela vecina
- constructiile din zona de productie sau din unitati productive izolate se retrag fata de limita parcelei cu $H/2$, dar nu mai putin de 4,0 m in afara cazului in care parcela invecinata este ocupata de locuinte, distanta minima majorandu-se la 6,0 m.

Sunt interzise cuplarile la calcan intre locunte si cladiri cu functiune productiva.

Se recomanda evitarea aparitia de noi calcane din considerente estetice si economice.

Se interzice construirea de cladiri cu functiune productiva, mai ales in zona cen-trala sau perimetrata a acesteia.

3.1.3.AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR UNELE FATA DE ALTELE, PE ACE-EASI PARCELA - DISTANTE MINIME OBLIGATORII

Distantele dintre cladirile nealaturate, pe aceeasi parcela, trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism etc.

Distantele minime acceptate sunt egale cu jumatate din inaltime la cornisa a cladirii celei mai inalte ($H/2$), dar nu mai putin 3,0 m.

Anexele locuintelor se pot cupla la calcan cu alte cladiri sau cu limita de proprietate cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil.

In cazul zonelor de productie si in incintele unitatilor de productie izolate, distanta minima intre diferitele corpuri de cladiri va fi de $H/2$ dar nu mai putin de 4,0 m.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII - DRUMURI SI ACCESE.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor - v. art. 25 si Anexa nr. 4 - R.G.U.

-este interzisa autorizarea constructiilor ce nu au posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute (trebuie sa permita interventia pompierilor).

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel se va face numai daca se asigura accese pietonale corespunzatoare importanței si destinatiei constructiei conform art. 26 - R.G.U.

Reteaua de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care statueaza direct sau indirect acest domeniu - Legea nr. 37/1975 si Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulatie din localitati si teritoriul de influenta - C 242/1993.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.G. si P.U.Z.

-se interzice autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel fara asigurarea acceselor pietonale,potrivit importantei'si destinatiei constructiei.

3.3. REGLEMENTARI PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retele existente de apa,la instalatiile de canalizare si de energie electrica conform art.27-R.G.U.

-se interzice autorizarea executarii constructiilor ce nu pot fi racordate ca noi consumatori la retelele tehnico-edilitare existente.

Lucrarile de imbunatatire,extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitare se vor realiza conform art.28-R.G.U.

-extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitori sau beneficiari

Proprietatea asupra retelelor tehnico-edilitare este stabilita ca fiind proprietate publica a statului,daca legea nu dispune altfel,conform art.29-R.G.U.

In zonele de extindere a intravilanului,acolo unde exista conducte magistrale de gaze,titei,retel electrice,lucrari de imbunatatiri funciare etc.se va avea in vedere obtinerea avizelor necesare.

In zonele de extindere a intravilanului,acolo unde nu exista retele tehnico-edilitare,autorizarea realizarii constructiilor se va face numai in urma executarii unui sistem centralizat de alimentare cu apa si realizarii de fose septice individuale sau de grup.

Nota: Se va consulta si H.G.nr.101/1997 pentru aprobarea Normelor speci-ale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara(in temeiul Legii Apelor nr.107/1996).

3.4.REGLEMENTARI PRIVIND FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR.CARACTERISTICILE PARCELEI.

Autorizarea executarii parcelarilor este permisa in conditiile respectarii prevederilor art.30-R.G.U.

Se vor mentine actualele parcele,in special unde dimensiunile parcelelor

si trama stradala determina caracterul specific al zonei.

In caz de parcelare, parcele propuse vor fi astfel dimensionate incat sa permita amplasarea cladirilor in bune conditii (orientare, insorire, vanturi dominante, etc.) si cu respectarea prevederilor Codului Civil.

Pentru cazul cladirilor izolate la reparcelare latimea parcelelor nu va fi mai mica de 12,0 m si mai mare de 20,0 m, latimi prea mari determinand o folosire ineficienta a retelelor tehnico-edilitare.

In cazul parcelelor de colt situate la intersectia a doua strazi, larimea minima a frontului la strada trebuie sa fie 12,0 m (in cazul locuintelor cuplate la clcan), respectiv 15,0 m (locuinte izolate cu patru fatade).

Nota: Conditiiile de mai sus se aplica atat parcelelor cu forme geometrice cu forme regulate cat si celor neregulate. In cazul concesiionarii se vor respecta suprafetele stipulate in Legea nr.50/1991 (republicata in 1996).

3.4.1. REGIM DE INALTIME

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatiile urbanistice.

Regimul de inaltime va rezulta din inaltimea medie a zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate (v.art.31-R.G.U.).

In situatii exceptionale, in functie de destinatie si zona care le include, constructiile pot avea si inaltime mai mari cu conditia ca solutiile adoptate sa fie justificabile din punct de vedere functional, compositional-urbanistic etc.

Inaltimea constructiilor se stabileste si pe baza criteriilor de functionalitate, silueta localitatii, inchiderea campului vizual prin capete de perspectiva, necesitatea obtinerii unor dominante compositionale etc.

Regimul de inaltime se stabileste in documentatiile urbanistice PUG si/sau P.U.Z.

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

Limitarea regimului de inaltime se poate datora unitatilor tehnologice sau productive (unitati industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodarie comuna, constructii aferente transportului feroviar, etc.) sau in zona de protectie a acestora, lucrari tehnico-edilitare si in cadrul zonei unitatilor cu destinatie speciala.

3.4.2. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei –v.art.32-R.G.U.

Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor noi cu cele invecinate(fisaje,ritmari plin-gol registre,regim de inaltime,detalii de arhitectura,tipul acoperirii si al invelitorii,etc),imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural al cladirilor prin folosirea de materiale noi si moderne,ridicarea nivelului calitativ al imaginii,corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

Pentru cladirile sau ansamblurile cu valoare deosebita(monumente istorice,de arhitectura,etc.)se instituie zona de protectie pe o raza de 100,0 m in care prescriptiile vor fi in consecinta si prevazute in documentatiile urbanistice ce vor fi supuse avizarilor si aprobarilor D.M.A.S.I.

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

3.5. REGLEMENTARI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE P PARCAJE,SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

3.5.1. **PARCAJELE** aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului public,in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane-P132-93 (si proiect nr.9670/N/1992-URBANPROIECT) si cu respectarea prevederilor art.33 si Anexa nr.5-R.G.U.

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

3.5.2.SPATII VERZI SI PLANTATE

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate,in functie de destinatia si capacitatea constructiei conform art.34 si Anexa nr.6-R.G.U.

- autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei.**

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure:

- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații plantate pe cca.40% din suprafața dintre aliniament și clădiri

- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp în zona rezidențială și de dotări, cu excepția zonelor cu destinație specială

Dezvoltarea suprafețelor plantate va cuprinde toate nivelele urbane (parc, grădini) și funcționale (agrement, sport-turism, aliniament, scuaruri, protecție).

În cadrul bilanțului teritorial al unei localități se consideră ca zonă verde numai suprafețele ce depășesc 500 mp și cu una din laturi de 15,0 m.

3.5.3. ÎMPREJMUIRI

Pentru realizarea împrejurimilor se vor respecta de regulă prevederile art.35-R.G.U.

-este permisă autorizarea tuturor categoriilor de împrejurimi: opace, transparente, decorative sau gard viu

Prin detalieri se pot urmări câteva reguli:

- în cazul clădirilor retrase față de aliniament se recomandă garduri cu partea inferioară până la 0,60 m, iar cea superioară de 1,80 m, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu).
- gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 2,20-2,60 m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor.
- se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejurire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardinieră, băncuțe, panouri publicitare,).
- pentru unitățile productive sau care desfășoară activități sau servicii publice, se recomandă garduri cu bază plină până la o înălțime de 0,60 m spre circulația publică sau garduri opace față de limitele laterale și posterioare, cu o înălțime de 2,20-2,60 m pentru asigurare împotriva intruziunilor.

Nota: se recomandă ca indiferent de soluțiile adoptate, acestea să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobărilor legale.

4. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

4.1. DESTINATIA TERENURILOR SI CONSTRUCTIILOR

Conform art.37-R.G.U. 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.

4.2.ZONIFICAREA FUNCTIONALA.ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

Pentru o mai buna intelegere a documentatiilor urbanistice si implicit a operativitatii in ceea ce priveste aplicarea reglementarilor in interiorul intravilan si acordarii Autorizatiilor de construire,a rezultat zonificarea functionala figurata grafic in partea desenata si explicata in memoriul general.

Zonificarea functionala a teritoriului este pusa in evidenta atat in analiza stadiului actual cat si in partea de reglementari,unde sunt evidentiata zonele functionale adaugate,determinand noul intravilan.

Delimitarea zonelor functionale in cadrul documentatiei are rol hotarator in **amplasarea constructiilor,in functie de destinatia acestora,in cadrul localitatii-v.Anexa1-R.G.U.**

Asfel au fost identificate urmatoarele **zone functionale**:

- L -zona de locuinte
- IS -zona de institutii si servicii publice
- I -zona unitatilor industriale
- A -zona unitatilor agro-zootehnice
- P -zona de parc,sport,turism,recreere,rezervatie naturala,protectie
- GC-zona gospodarie comunala
- TE -zona constructii aferente echiparii tehnico -edilitare
- CC-zona cailor de comunicatii si constructiilor aferente
- S -zona terenurilor cu destinatie speciala
- D -zona de dezvoltare posibila a localitatii,de larga perspectiva(in extravilan)

Pentru o si mai eficienta stabilire a reglementarilor s-a analizat in detaliu fiecare zona functionala,rezultand **subzonele functionale** ca subdiviziuni cu functiuni specializate.Se disting astfel:

- **C** -zona centrala-cuprinde subzone diferite in special locuinte si servicii publice
- **L** -zona de locuinte cu subzonele:
 - Lm -cladiri P-P+1
 - Li -cladiri peste P+2
- **IS** -zona institutii si servicii publice cu subzonele:
 - ISa - administrative si servicii
 - ISi - invatamant si educatie
 - ISs - sanitare
 - ISc -cultura
 - ISct -culte
 - ISco -comerciale
 - ISf -financiar-bancare
 - ISst -sport-turism
 - ISas -asistenta-sociala
 - ISps -prestari-servicii
- **I** -zona unitati productie industriala
- **A** -zona unitati agro-zootehnice cu subzonele:
 - Asu -servicii,utilaje agricole
 - Az -ferme zootehnice
 - Aa -alte unitati agricole
- **P** -zona parcuri si plantatii cu subzonele:
 - Pp -parc public
 - Ps -complex sportiv,stadion
 - Ppp -perdele de protectie
 - Pn -plantatii naturale,rezervatii
 - Ppd -padure
- **GC** -zona gospodarie comunală cu subzonele:
 - GCc -cimitire
 - GCs -amenajari salubritate
 - Gce -statii epurare
- **TE** -zona constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- **CC** -cai de comunicatie si constructiile aferente cu subzonele:
 - CCr -cai rutiere
 - CCf -cai ferate
 - CCn -cai navale
 - Cca -cai aeriene

4.3.PRESCRIPTII LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

Pentru fiecare zona si subzona functionala regulamentul cuprinde reglementari specifice grupate in trei subcapitole:(1)generalitati;(2)utilizare functionala si (3)conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

Capitolul 1-generalitati se dataleaza:

- tipuri de subzone functionale
- functiune dominanta a zonei
- functiuni complementare

Capitolul 2-utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor,se pun in evidenta:

- utilizari permise
- utilizari permise cu conditii
- interdictii temporare
- interdictii definitive

Capitolul 3-conditii de amplasare si conformare a constructiilor- se specifica acele zone si subzone functionale,in care prevederile Regulamentului Local de Urbanism detaliaza si completeaza prevederile Regulamentului General de Urbanism privind:

- amplasarea si retragerile minime obligatorii
- echiparea tehnico-edilitara
- forma si dimensiunile terenului si constructiilor
- parcaje,spatii verzi,imprejuriri

Autorizarea realizarii constructiilor se va face de regula cu respectarea zonificarii functionale a intravilanului propus precum si prescriptiilor continute in Regulamentul General de Urbanism si in Regulamentul Local de Urbanism aferent documentatiilor urbanistice.

Constructiile si amenajarile cu alte destinatii incluse in zona cu functiune dominanta trebuie sa se compatibilizeze cu acestea,evitandu-se incomodarile si dis-functinalitatile,urmarindu-se integrarea in structura stabilita prin PUG.

Deasemenea se interzice realizarea constructiilor si a amenajarilor cu destinatie incompatibila cu zona ce le include.Documentatia PUG stabileste directiile de dezvoltare a localitatii,in care armonizarea propunerilor cu zonificarea existenta ocupa un loc primordial,de aceea respectarea acesteia devine literalmente imperioasa.

4.3.1. L-ZONA DE LOCUIRE

A.Generalitati

- functiune predominanta : locuirea – compusa din:

- Lm** - locuinte P-P+1
Li - locuinte mai inalte de P+2

-functiuni complementare: **IS; P; CC; TE** .

B.Utilizare functionala

- - utilizari permise:
 - locuinte individuale P-P+1
 - locuinte individuale P+2
 - locuinte colective P+3-4 cu parterliber in zona centrala
 - constructii si alimentari pentru functiuni compatibile
 - modernizari,supraetajari,intretinere
- - utilizari permise cu conditii:
 - locuinte individuale,cu conditia existentei documentatiilor PUZ sau PUD in zonele hasurate
 - respectarea avizului geotehnic
 - respectarea regimului de aliniere,inaltime si a indicilor P.O.T.si C.U.T.
 - documentatii obligatorii aprobate in cazul constructiilor in zone protejate
- - utilizari interzise:
 - locuinte pe parcele ce nu indeplinesc conditii de construibilitate
 - unitati poluante sau cu riscuri tehnologice
 - respectarea interdictiei temporare de construire pana la intocmirea documentatiilor urbanistice in detaliu,acolo unde este cazul

C.Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- Caracteristicile parcelei:
 - pentru a fi construita,o parcela trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute in cap.3.4. din prezentul Regulament
- Amplasarea constructiilor fata de aliniament prin respectarea cap 3.1.1.din Regulament.
- Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare -.cap.3.1.2.
- Distantele minime intre cladirile aceleiasi parcele – cap.3.1.3.
- Acces – cap.3.2.1.
- Conditii de echipare tehnico-edilitara v. cap.3.3.

In situatia in care zona nu dispune de retea publica de distributie a apei sau de canalizare,se admite:

- alimentarea cu apa aprin puturi, conditionat de asigurarea igienei generale a sursei si protectiei sanitare in raport cu posibilele surse de poluare din vecinatate
- evacuarea apelor in sistem individual sau de grup, conform actelor normative in vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea retea publica de canalizare

Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate mai sus sunt **neconstruibile**.

Restul utilitatilor se vor asigura in functie de posibilitatile locale:

- Regim de inaltime: v. cap 3.4.1. si cap 5-U.T.R.
- Aspect exterior: v. cap. 3.4.2.

Se recomanda ca in cazul zonelor de protectie a monumentelor (raza: 100,0 m) prin Certificatul de urbanism sa se solicite explicitarea modului de inscriere a constructiei in sit sau intre fronturile existente prin prezentarea a cate trei cladiri de o parte si de alta a fatadei propuse.

Se interzice construirea in stiluri si imitatii stilistice straine zonei protejate utiliza-rea materialelor nespecifice zonei, imitarea materialelor naturale, etc.

In cazul interventiei la cladirile existente se va impune realizarea unor relevee, desfasurari, sectiuni.

- Parcaje, spatii verzi, imprejmuiiri: v. cap. 3.5.
- Indici P.O.T si C.U.T: v. cap. 2.2.1. si cap. 5 U.T.R. (valori maxime)

Pentru subzonele Lm se propun:

P+1-loturi de:	300 mp-P.O.T.=30%;C.U.T.=0,60
	500 mp-P.O.T.=18%;C.U.T.=0,36
	1000 mp-P.O.T.=20%;C.U.T.=0,40

P+2-loturi de:	300 mp-P.O.T.=30%;C.U.T.=0,90
	500 mp-P.O.T.=18%;C.U.T.=0,45
	1000 mp-P.O.T.=20%;C.U.T.=0,60

Nota: Se va consulta si anexa nr 2 din H.G.525 pentru aprobarea R.G.U.(Regulamentul General de Urbanism)-iulie 1996.

4.3.2.IS-ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE

A.Generalitati

- functiune predominanta:institutii si servicii de interes general
- compussa din:ISa;ISi;ISs;ISct; ISco;ISf;ISas;ISps(v.cap.4.2.)
- functiuni complementare:L; P;CC

B.Utilizare functionala

- utilizari permise:
 - unitati de interes public din categoriile : invatamant , sanatate, administratie,cultura
- utilizari permise cu conditii;
 - intocmirea P.U.Z. sau P.U.D.dupa caz, in zonele aflate in interdictie temporara de construire
 - elaborarea P.U.D.pentru obiectivele de utilitate publica
 - documentatii specifice avizate si aprobate pentru investitiile in zonele protejate
 - rezolvarea si amenajarea intersectiilor prin studii aprobate
- utilizari interzise:
 - unitati poluante generatoare de noxe,trafic intens sau pericole tehnologice
 - amplasari de constructii(chioscuri)cu caracter permanent si fara elaborarea unor P.U.D.-uri

C.Conditii de amplasare,echipare si conformare a constructiilor

Conditii specifice de amplasare pe tipuri de dotari;

- Principii,reguli si norme referitoare la:
 - a.cerere potentiala
 - b.zona deservita
 - c.raza de servire
 - d.suprafata minima de teren / locuitor

In activitatea de autorizare a acestora pot fi intalnite trei posibilitati distincte, datorate destinatiei de functionare a constructiilor specifice:

- Amplasarea in interiorul zonelor rezidentiale sau a altor zone ,dupa caz, ca functiune complementara in localitatile componente ale comunei;
- Amplasarea in zone sau subzone specializate, destinate institutiilor de interes public, ce prezinta omogenitate functionala si care cuprinde unitati apartinand aceleiasi categorii.

Respectarea conditiilor de amplasare continute in anexa nr.1 H.G. 525/1996, impune urmatoarele precizari:

1. Constructii administrative

Amplasarea sediilor de birouri se face atat in zona centrala cat si in celelalte zone cu activitati specifice comunitatii rurale, in functie de necesitatile specifice fiecarui tip de activitate.

2. Constructii comerciale

Unitatile de comert alimentar de folosinta zilnica se pot amplasa si in interiorul zonelor rezidentiale (ca functiune complementara).

Functionalitatea unitatilor de alimentatie publica este conditionata de obtinerea avizului de mediu.

Constructiile comerciale se amplaseaza in zona centrala, zona rezidentiala sau de agrement, in constructii independente sau la parterul unor locuinte.

Piata agroalimentara se poate amplasa in zona de interes comercial sau la minim 40 m fata de cladiri cu alte functiuni decat cea comerciala.

3. Constructii de cult

Lacasele de cult vor fi amplasate in functie de numarul de practicanti, in conditiile legii. Autorizarea acestora se face cu avizul Secretariatului De Stat Pentru Culte.

Cimitirele sunt de regula amplasate la marginea localitatilor, in vecinatatea bisericilor. Amplasarea constructiilor de locuinte fata de aceste cimitire se va face cu respectarea normelor sanitare, 50,0 m distanta fata de limita incintei si orice constructie.

4. Constructii de cultura

Se pot amplasa in zona centrala, zona verde sau in zone destinate dotarilor de cultura.

Se interzice amplasarea lor in vecinatatea unitatilor poluante.

Constructiile pentru agrement,vor fi amplasate de preferinta in zona verde sau in cea de agrement.

5. Constructii de invatamant

Invatamant scolar general,liceal,scoli profesionale,sunt amplasate in zone de locuit cu o distanta maxima de parcurs de 1000 m.

6. Constructii pentru sanatate

Dispensarele teritoriale pot fi amplasate in cladiri independente sau in cadrul unor constructii cu functiuni compatibile.

Dispensarul poate fi cuplat cu farmacie – stationar,sau poate fi independent.

Se interzice ampasarea lor in vecinatatea surselor de poluare.

7. Constructii si amenajari sportive

Stadioanele,bazele sportive sau alte activitati sportive care creeaza mari aglomerari de persoane,se amplaseaza de regula in zone verzi de folosinta generala,cu asigurarea spatiilor necesare accesului si evacuarii fara perturbarea traficului si a parcarilor fara ocuparea arterelor de circulatie.

8. Constructiile de turism

Acestea se autorizeaza in conditiile stabilite de Ministerul Turismului precum si ale normelor din Regulamentul Local de Urbanism.

Motelurile,cabanele turistice,satele de vacanta ,campingurile, se amplaseaza de regula in afara localitatilor,in zone specializate pentru turism.

Orientarea fata de punctele cardinale

Orientarea se face corespunzator functiunilor si normelor tehnice caracteristice fiecărei unitati in parte (anexa 3,H.G. 525/1996) si art.17 din Regulamentul General de Urbanism.

Prin amplasarea constructiilor se urmareste:

- Insoirea constructiilor;
- Iluminatul natural;
- Confortul psihologic.

•UNITATI DE INVATAMANT

Principii:

- cuplarea, in masura posibilitatilor, a unitatilor de niveluri diferite (de ex. scoala + gradinita)
- asigurarea spatiilor verzi si de joaca
- favorizarea conlucrării cu amenajarile sportive publice
- evitarea amplasării la arterele de trafic intens (in special greu) - in caz contrar se vor practica retrageri de cel puțin 40,0 m fata de axul drumului
- asigurarea accesibilitatii la transportul public
- conlucrare cu alte unitati de interes public (ISs, ISc, ISct, ISco, Ps, Pp)

Reguli:

- evitarea amplasării in vecinatatea surselor de populare
- evitarea terenurilor improprii construirii
- asigurarea acceselor pietonale si carosabile
- asigurarea echipării tehnicoedilitare
- asigurarea conditiilor de igiena si protectie impotriva incendiilor
- retrageri de minim 20,0 m fata de aliniament
- asigurarea parcajelor
- parcela va avea un poligon regulat si un front stradal de minim 50.0 m

Norme pentru:

Obiectivul	Cererea potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren/loc.
Gradinite	Populatie prescolari 3-6 ani; norma 4-6 locuri/100 loc	Zone 1000-1600 locuitori	300-500 m (5' mers pe jos)	22 mp
Scoli primare si gimnaziale	Populatie cu scolarizare pbligatorie 7-14 ani; norma 12-15 locuri/100 loc	Zone 3000-12000 locuitori	500-1000 m (15' mers pe jos)	15-20 mp
Licee	Populatie 15-18 ani; norma 5-7 elevi/100 loc	Zone peste 15000 locuitori	1000 m	18-20 mp
Scoli profesionale	Populatie 15-18 ani; norma 4-6 elevi/100 loc	Localitate, teritoriu	1000-1500 m (15' mers pe jos 30' cu transp. public)	15-20 mp
Scoli post-liceale	Populatie 19-22 ani; nenormat	Oras, teritoriu	Nenormabila	20-25 mp
Institutii de invatamant superior	Populatie 19-24 ani; nenormat	Oras cu minim 100000 de loc. Teritoriu	Nenormabila	25-50 mp

• UNITATI SANITARE

Principii:

- accesibilitatea la transportul public
- vecinatati linistite
- cuplarea unitatilor sanitare cu specializari diferite(dupa caz)
- posibilitatea conlucrarii cu alte tipuri de institutii si servicii publice(ISi,ISas,Sct,ISco)

Reguli:

- evitarea amplasarii in zone poluate
- evitarea terenurilor improprii construirii
- asigurarea acceselor pietonale si carosabile,diferentiate pentru personal si pacienti
- echiparea tehnico-edilitara
- retragere de minim 40,0 m fata de axul drumului cu trafic intens
- retrageri necesare conditiilor de igiena si de protectie impotriva incendiilor
- asigurarea parcajelor pentru public si pentru salariati
- asigurarea spatiilor plantate

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren/loc.
Crese	Populatie 0-3 ani;norma 12-15copii/1000 loc	Zone 2000-6000 locuitori	200-300 m(5` mesr pe jos)	25 mp
Leagane de copii orfani si abandonati	Populatie 0-6 ani	Localitate,teritori u	Nenormabila	50 mp
Dispensar urban (2-4 circumscriptii)	6000/consultatii/an/1000 loc (5000 loc. Circumscriptie	10000-20000 locuitori	1000-1200 m (20` mers pe jos)	0,04 mp
Dispensar policlinic	Totalpopulatie norma/7000 consultatii/an/1000 loc.	Zona.localitate 25000 locuitori	1000-1500 m(25` mers pe jos)	Cca.3,0 mp/consultatie
Farmacie	Populatie totala;normabil functie de necesitati	Zona cu cca.5000 locuitori	500-1000 m (15` mers pe jos)	20,0 mp/1000 loc.
Spitale	Total populatie norma 1-2 /paturi/1000 loc.	Localitate teritoriu	nenormabila	50-200 mp/pat

• UNITATE PENTRU CULTURA

Principii:

- vecinatati linistite
- cuplarea unitatilor de cultura cu profile diferite
- conlucrarea cu alte tipuri de institutii si servicii publice (ISi, Isct ,Isco Ps)

Reguli:

- evitarea amplasarii in vecinatatea unor surse de poluare si pe terenuri improprie construirii
- asigurarea circulatiei carosabile si pietonale
- echiparea tehnico-edilitara
- retragerea cu minim 40,0 m fata de axul drumurilor cu trafic intens
- retragerea fata de aliniament si de caldirile invecinate din ratiuni functionale
- asigurarea evacuarilor si protectiei impotriva incendiului
- asigurarea parcajelor
- spatii verzi si plantate

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren/loc.
Biblioteca publica	Norma 7 vol/loc la zona deservita	3000-10000 locuitori	800-1000 m	0,030 mp
Cinematograf	Total populatie zona;norma 20-35 locuri /1000 loc.	10000-30000 locuitori	Nenormabil	0,25 mp
Club	Total populatie norma 3-4 locuri/1000 loc.	3000-10000 locuitori	500-1000 m	0,10-0,20 mp
Teatru	Total populatie norma 500 locuri/1000 locuitori	50-150000 locuitori	nenormabil	0,10 mp

• UNITATI DE CULT

Principii:

- accesibilitate la transportul public
- vecinatati linistite
- cuplarea cu unitati administrative legate de practicarea cultelor (dupa caz)
- conlucrarea cu unitati si servicii publice(ISs,ISi,ISc,IAas,ISps)

Reguli:

- amplasarea in zone compatibile
- evitarea onelor poluate sau a terenurilor impropriei construirii
- asigurarea acceselor pietonale si carosabile
- echiparea,dupa caz,cu retele tehnico-edilitare
- orientare fata de punctele cardinale
- asigurarea parcajelor
- spatii verzi si plantate

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren/loc.
Biserica parohiala	Populatie apartinand aceleiasi confesiuni,norma un preot/500 familii	1500-3000 locuri	500 m	0,8-0,9 mp/enorias
Casa de rugaciuni	Un pastor/200 persoane	Funcție de numărul de credinciosi	300-1000 m	0,9 mp
Catedrala	Populatie totala apartinand aceleiasi confesiuni;nenormat	Localitate cu peste 100000 locuitori	Nenormabil	0,8-1,5 mp
Cimitire	Populatie totala	Total localitate	Nenormabil	2,0-2,5 m

• CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE FINANCIAR-BANCARE SI ASIGURARI

Principii:

- asigurarea accesibilitatii la transport public
- amplasarea dupa importanta(zona centrala)
- conlucrare cu alte functiuni(ISs,ISco,CC,I)

Reguli:

- evitarea amplasarii in zone poluate sau pe terenuri improprie construirii
- amplasarea in zone compatibile:zona centrala sau cu alte zone de interes public
- accese pietonale si carosabile
- echipare tehnico-edilitara
- retrageri de minim 40,0 m fata de axul drumurilor cu trafic intens
- retrageri necesare ale constructiilor pentru asigurarea salubritatii si interventiei in caz de cutremur,incendiu,etc.
- asigurarea parcajelor
- spatii verzi,plantate(decorative),mobilier urban,etc.

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren
Sedii,biro-uri,firme	Total populatie	Conform interesului public	Nenormabil	0,05 mp
Cladiri ale administratiei locale	Total popu-latie norma :3-4 angajati/1000 locuitiri	Localitate	Nenormabil	0,1 mp

• **UNITATI COMERCIALE, DE ALIMENTATIE PUBLICA SI PRESTARI DE SERVICII**

Principii:

- amplasarea ierarhizata pe trepte de complexitate
- alegerea zonelor cu vad comercial
- accesibilitatea transportului public
- conlucrarea cu alte tipuri de institutii si servicii publice sau cu unitati si zone de productie

Reguli:

- amplasarea in zone compatibile
- evitarea terenurilor improprii construirii
- asigurarea acceselor pietonale si carosabile pentru cumparatori si pentru aprovizionare
- echipare tehnico-edilitara
- retragerea constructiei, dupa caz, fata de aliniament si vecinatati in in scopul asigurarii aprovizionarii si protectiei impotriva incendiilor
- asigurarea parcajelor si depozitarilor
- amenajarea de spatii verzi, plantate, dalaje, mobilier urban

Nota: Se propune autorizarea de chioscuri comerciale, cu caracter provizoriu, mai ales pe domeniul public si cu respectarea urmatoarelor conditii:

- neafectarea retelelor tehnico-edilitare, a traseelor pietonale si a spatiilor plantate
- sa fie realizate din materiale usoare, cu facilitati de montare si de montare, cu aspect estetic deosebit si caracter unitar
- sa nu produca cantitati mari de deseuri si sa aiba asigurate spatii dedepozitare inchise ale acestora
- modalitati de aprovizionare lesnicioasa fara incomodarea circulatiei pietonale si carosabile
- sa nu produca disconfort (aspect exterior, poluare fonica, olfactiva, vizuala, etc.)

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren/loc.
Complex comercial (comert alimentar si nealimentar, alimentatie publica si prestari de servicii de sollicitare frecventa)	Total populatie; norma 200 mp. Adc./ 1000 loc.	Zona 2000-5000 locuitori	300-500 m (5` mers pe jos)	0,50 mp
Centru comercial (comert alimentar si nealimentar, alimentatie publica si prestari de servicii de sollicitare periodica)	Total populatie; norma 135 mp. Adc./ 1000 loc.	Zona 6000-12000 locuitori	500-1000 m (15` mers pe jos)	0,65 mp
Magazin universal (comert alimentar si nealimentar de folosinta rara, alimentatie publica)	Total populatie; norma 300 mp/Adc./ 1000 loc.	Localitate cu min. 30000 locuitori, teritoriu	Nenormabil	0,35 mp
Piata agro-alimentara	Total populatie; norma 120 mp/Adc./ 1000 loc.	Localitate si teritoriu (min 7000 loc.)	Nenormabil	0,20 mp
Statie service auto	Total populatie	localitate	Nenormabil	0,12 mp

• UNITATI SPORT SI DE AGREMENT

Principii:

- accesibilitate pietonala si carosabila,inclusic la transportul public
- cuplarea amenajarilor sportive diferite
- conlucrarea cu alte functiuni urbane

Reguli:

- evitarea amplasarii in vecinatatea unor surse poluante
- evitarea terenurilor inundabile,instabile,mlastinoase
- amplasarea preferentiala in zone specializate
- asigurarea acceselor pietonale si carosabile
- echiparea tehnico-edilitara
- asigurarea parcajelor
- spatii verzi si plantate functie de tipul amenajarilor

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren/loc.
Spatii amenajate pentru joc si sport aferente locuirii	Total populatie din zona	1000-1500 locuitori	300-500 m (5' mers pe jos)	1,0-1,3 mp
Amenajari sportive pentru invatamant	Total populatie 7-18 ani; norme diferite pe forme de invatamant	3000-20000 locuitori	500-1000 m (15' mers pe jos)	6,5 mp
Stadioane (orientarea terenurilor pe directia N-S cu devieri de maxim 15°)	Total populatie	Localitate teritoriu	nenormabil	4,0-6,0 mp

• UNITATI PENTRU TURISM

Principii:

- vecinatati linistite,de preferinta in apropierea spatiilor verzi
- accesibilitate la transport si comunicatii
- conlucrarea cu unitati comerciale si de alimentatie publica,cu institutii culturale si alte amenajari pentru sport si loisir

Reguli:

- evitarea amplasarii in apropierea surselor populante,pe terenuri inundabile sau instabile
- asigurarea acceselor pietonale si carosabile separate pentru turisti si zonele de serviciu
- echiparea tehnico-edilitara
- asigurarea parcajelor
- spatii verzi,plantatii decorative,dalaje,mobilier urban etc.

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren/loc.
Hotel	Populatie in deplasare (turism,afaceri) norma 8-15 locuri/1000 loc.	Localitate, teritoriu	Nenorma-bil	50-150 mp
Motel	Populatie in deplasare norma:5 locuri/1000 locuitori	Localitate, teritoriu	Nenorma-bil	75-100 mp
Camping	Populatie in deplasare (turism)	Localitate, teritoriu	Nenorma-bil	100mp

NOTA:Pentru conditiile de amplasare in teritoriu(P.O.T. si C.U.T.) , orientare,accese carosabile,parcaje,spatii verzi si plantate si imprejmuiiri se recomanda consul-tarea RGU-Anexele nr.2 ,nr.3,nr.4,nr.5,nr.6 si respectiv cap.2.2.1. si cap.3.5.din prezentul Regulament.

Pentru probleme legate de amplasarea constructiilor fata de aliniam-ent,fata de limitele laterale si posterioare se vor urmari reglemen-tarile din cap.3.1.1. si 3.1.2. din prezentul Regulament.

- Amplasarea constructiilor unele fata de altele.
-A se vedea si cap.3.1.3. din prezentul Regulament.

In cazul cladirilor distincte pe aceeasi parcelă,distantele minime dintre acestea vor fi egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte ($h/2$),dar nu mai putin de 4,0 m.

Serviciile din categoria atelierelor de intretinere(auto,utilaje,etc.),parcagele si spalatoriile chimice sa nu fie dispuse la distante mai mici de 15,0 m de fatadele locuintelor sau dotarile publice,sa nu aiba capacitati care sa genereze trafic intens,sa nu polueze chimic si fonic,sa nu utilizeze pentru depozitare terenul vizibil din circulatia publica.

Unitatile de mai sus,amplasate in imediata apropiere a zonelor rezidentiale,se recomanda a avea proframul de lucru limitat pentru a nu disturba locuirea pe timpul noptii.

- Conditii de echipare tehnico-edilitara.
-A se vedea si cap.3.3. din prezentul Regulament.

In situatia in care zona nu dispune de retea publica de distributie a apei sau de canalizare,se admite:

- alimentarea cu apa din puturi,conditionata de asigurarea igienei generale a sursei in raport cu posibilele surse de poluare vecine
- evacuarea apelor in sistem individual sau de grup,comform actelor normative in vigoare,cu prevederea unui racord posibil la viitoarea retea publica de canalizare

Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate mai sus sunt **neconstruibile**.Restul utilitatilor se vor asigura in functie de posibilitatile locale.

- Regim de inaltime.
-A se vedea si cap.3.4.2. si cap.5 –U.T.R. din prezentul Regulament.

Pentru institutii publice regimul maxim de inaltime va fi in general P+4. Depasirile acestui regim de inaltime vor fi bine argumentate in documentatiile urbanistice de detaliu(P.U.D.).Nivelul de inaltime se va stabili pentru fiecare subzona in parte.

- Aspectul exterior al cladirilor
-A se vedea si cap 3.4.2. din prezentul Regulament.

Se recomanda ca in cazul zonelor de protectie a monumentelor (raza.100,0 m) ,prin Certificatul de urbanism sa se solicite explicitarea modului de inscrieie a constructiei in sit sau intre fronturile existente prin prezentarea a cate trei cladiri de o parte si de alta a fatadei propuse.

Se interzice construirea in stiluri si imitatii stilistice straine zonei protejate,utilizarea materialelor nespecifice zonei,imitarea materialelor naturale,etc.

In cazul interventiei la cladirile existente se va impune realizarea unor relevee,desfasurari,sectiuni.

Cladirile noi vor respecta caracterul arhitectural de zona nu vor face nota distonanta cu acestea.

Pentru fatadele comerciale - vitrine - se vor intocmi documentatii care sa cuprinda plan de situatie si releveu al fatadei,fotografii ale fatadelor invecinate.

Forma,materialele si culorile firmelor se vor autoriza pe baza documentatiilor grafice aprobate.

4.3.3. I/A – ZONA UNITATILOR PRODUCTIVE INDUSTRIALE SI AGRO ZOOTEHNICE

A.Generalitati

- functiune predominanta:unitati de productie industriale si agricole
- compusa din:I,Asu,Az,Aud
- functiuni complementare:CCr,CCf,GCe,GCS,ISco,ISps,ISf,ISs,Ppp

B.Utilizare functionala

- - utilizari permise:
 - unitati productive industriale si agro-zootehnice
- - utilizari permise cu conditii:
 - dezvoltarea activitatilor productive,prin stimularea initiatiei private pe terenurile puse sub interdictie temporara de construire pana la intocmirea rea documentatiilor P.U.Z. sau P.U.D.
 - rezolvarea circulatiilor si a echiparii tehnico-edilitare:

- - utilizari interzise:
 - realizarea micro-fermelor de crestere a animalelor in afara unitatilor agricole, organizate in zone functionale, amenajate si echipate special, pentru a evita poluarea aerului, solului, si a panzei de apa freatica.
 - unitati care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele parcelei
 - amplasarea spre DN, DJ, sau CF a activitatilor care, prin natura lor au aspect dezagreabil (depozite de deseuri, combustibili solizi, etc) Astfel de unitati vor fi retrase de la circulatiile principale si vor fi mascate prin pedele de protectie de vegetatie inalta si medie.

C. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

- Caracteristicile parcelei:
 - conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice
- Amplasarea constructiilor fata de aliniament:
 - unitatile productive nepoluante amplasate in vecinatatea zonelor de locuit vor respecta distantele minime obligatorii ale zonei respective.
 - se recomanda ca in fiecare situatie in parte, sa se asigure coerenta fronturilor stradale, prin luarea in considerare a situatiei vecinilor imediati si caracterul general al strazii.
 - se recomanda retrageri de cca. 6,00 m fata de aliniament in vederea realizarii unei perdele de protectie spre drum
 - in cazul largirii, in perspectiva, a drumurilor se vor lua acoperitori cca. 25,00 m fata de axul strazii pentru retragerea constructiei
 - se vor asigura cel putin 25,0 m intre zona de productie si cea de locuinte pentru a putea fi plantate corespunzator (vegetatie inalta - salcam, plop si joasa)
- Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:
 - pentru toate cladirile din subzonele I / A se impune o distanta minima de $H/2$ dar nu mai putin de 4,0 m fata de limita parcelei, in cazul invecinarii cu locuinte, distanta minima este de 6,0 m
 - se interzice cuplarea la calcan intre locuinte si constructii cu functiune productiva.
- Amplasarea constructiilor unele fata de altele:
 - distantele dintre cladirile nealaturate de pe aceeaasi parcela trebuie

sa fie suficiente pentru a putea permite intretinerea acestor, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si utilizarea corespunzatoare prin iluminare si ventilare naturala, insorire, salubritate, securitate etc.

-distanța minima obligatorie între corpuri va fi $H/2$ (jumătate din înălțimea la cornisa a construcției celei mai înalte), dar nu mai puțin de 4,0 m

• Accese:

-toate cladirile vor avea obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulatie publica in conditiile permiterii interventiei pompierilor
-accesele in subzonele I/A se rezolva in cadrul documentatiilor urbanistice de detaliu ulterioare

• P.O.T. si C.U.T.

-indicii maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. se pot modifica in functie de necesitatile tehnologice cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local
-se propun P.O.T. -50%; C.U.T. -1,5

• Regim de înălțime:

-se propune o înălțime de maximum 15,0 m. Se admit depășiri în cazuri bine justificate prin documentatii specifice si avizate de compartimentul de specialitate din Consiliul Local

• Conditii de echipare tehnico-edilitara

-orice constructie noua destinata activitatilor productive industriale si agro- zootehnice trebuie sa fie racordata la rețeaua publica de distributie a apei potabile, de canalizare si la rețeaua electrica. Procesele tehnologice specifice impun restul echipării tehnico-edilitare.

4.3.4. P-ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, SPATII VERZI, PLANTATII DE PROTECTIE

A. Generalitati:

-functiune predominanta: spatii plantate amenajate sau naturale
-compusa din zonele: **Pp, Ps, Ppp, Ppd, Pn**

- funcțiune ecologică: ameliorarea micro-climatului și combaterea poluării prin îmbunătățirea compoziției chimice a aerului (raportul O-CO₂)
- funcțiunea recreativă: sport, joc agrement, odihnă
- funcțiuni complementare: L, IS, I/A, GC, TE, CC

B.Utilizare funcțională:

- -utilizări permise:
 - amenajări de apăruri, scuaruri, zone de agrement
 - amenajări sportive inclusiv dotări și anexe (baze sportive, stadioane)
 - zone, perdele și benzi de protecție spre caile de comunicație rutieră și feroviară precum și între zone funcționale incompatibile, prin plantatii rezistente la nocivități
 - plantatii decorative și pentru odihnă în zona centrală
 - menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale existente în intravilan
- -utilizări permise cu condiții:
 - construcții compatibile cu zona verde dar nu mai mult de 10-15% din suprafață, cu elaborarea prealabilă a documentației P.U.D. ce va fi supusă aprobărilor legale
 - amenajare și reamenajarea zonelor de sport cu condiția elaborării P.U.D.
 - amenajarea spațiilor plantate pe principii ecologice, cu vegetatii perene pentru asigurarea costurilor reduse de întreținere și favorizarea ecosistemelor
 - pentru orice fel de construcție se va solicita indicarea, în documentația specifică, a modului de tratare a spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile publice
- -utilizări interzise:
 - se interzic construcțiile care conduc la degradarea peisajului și a relațiilor de vecinătate
 - sunt interzise exploatarile terenului și lucrările care produc degradarea cadrului natural și dispariția vegetației
 - se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoierului menajer în zonele plantate

C.Conditii de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor:

- -criterii specifice de amplasare

- in zone cu vegetatie bogata si cadru natural pitoresc
- in zone nepoluate, lipsite de umiditate si care nu prezinta pericol de inundabilitate
- accesibilitate la transportul in comun, asigurarea acceselor pietonale si carosabile, a aprcajelor
- suprafata ocupata de cladiri si circulatii sa nu depaseasca cumulativ 15% din suprafata
- inaltime maxima 7,0 m, cu posibile derogari printr-o documentatie justificata, avizata si aprobata conform legii
- echiparea tehnico-edilitara si salubritate
- aspectul exterior nu va afecta silul peisagistic

Norme pentru:

Zona verde	Cerere potentiala total populatie	Suprafata deservita	Raza de servire
Parc si gradini publice	5,0 mp/loc	Localitate	1000-1500 m
Zone de arement	15 ha/1000 loc	Localitate	25-30 km
Parc-complex sportiv	5,0 mp/loc	Minim 7000 locuitori	1000-2000 m

4.3.5. GC-ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

A.Generalitati

- functiune predominanta constructii si instalatii necesare bunei gospodarii a localitatii
- compusa din : **GCE, GCs, GCc**
- functiuni complementare: **L, I /A, P**

B.Utilizare functionala

- -utilizari permise: constructii, instalatii si terenuri necesare bunei gospodarii a localitatii
- -utilizari permise cu conditii:
 - toate constructiile si instalatiile necesare bunei gospodarii a localitatii cu conditia respectarii documentelor cu caracter normativ directiv precum si a solutiilor si a reglementarilor propuse in proiectele de specialitate
 - cimitire si instalatii de epurare cu conditia asigurarii distantelor de

cca.50 m, respectiv 200 m si a respectarii unei distante de cca.1000 m intre groapa de gunoi si zona protejata (v.Norme de igiena privind mediul de viata al populatiei aprobate cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr.981/1994)

C. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

- caracteristicile parcelei, accesele, amplasarea constructiilor, regimul de inaltime si aliniere, cat si indici maximi admisibili de control – conform necesitatilor tehnice si normelor specifice
- in ceea ce priveste **aspectul exterior** se va urmari asigurarea mascarii cu perdele de vegetatie a incintelor vizibile dinspre drumurile publice
- amplasarea si organizarea serviciului de salubritate – a se vedea cap.2.1:1.-salubritate-din prezentul Regulament

Nota: Se vor consulta si Normele de igiena si recomandari privind mediul de viata al populatiei aprobate cu Ordinul Ministerul Sanatatii nr.53/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara.

4.3.6. TE-ZONA CONSTRUCTIILOR AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE

-A se vedea si cap.III –sectiunea a III a, art.27,28 si 29 din RGU

A. Generalitati

- functiune predominanta: constructii si amenajari aferente retelelor tehnico - edilitare
- functiuni edilitare: L, I /A, CC, P

B. Utilizare functionala:

- -utilizari permise:
 - instituti coordonatoare in domeniu:
 - constructii si amenajari aferente lucrarilor tehnico-edilitare (gospodarie de apa, statie de reglare gaze, etc.)
- -utilizari permise cu conditii:
 - constructii si amenajari ce vor respecta documentele cu caracter

normativ si directiv precum si solutiile si reglementarile propuse in proiectele de specialitate

- -utilizari interzise:

- se interzic constructiile si lucrarile care pot prejudicia zonele invecinate precum si cele care pun in pericol cadrul natural
- sunt interzise constructiile si lucrarile in domeniu fara asigurarea masurilor protective inspre si dinspre obiectivul realizat, conform normelor sanitare in vigoare

C. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

- se va avea in vedere caracterul zonei in care se amplaseaza
- caracteristicile parcelei, amplasarea constructiilor, accesele, regimul de aliniere si inaltime si indici P.O.T. si C.U.T. se determina conform necesitatilor tehnice si normelor specifice
- se propun :P.O.T. si C.U.T.=15

Nota: Se vor consulta:

- Legea Apelor nr.107/1996
- H.G. 101/1997 pentru aprobarea Normelor specifice privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr.536/1997 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei

4.3.7. CC-ZONA CAILOR DE COMUNICATII SI CONSTRUCTIILOR AFERENTE

A. Generalitati

- functiune predominanta: cai de comunicatie
- compusa din: CCr, CCf, CCn, CCa
- functiuni complementare: servicii compatibile functiei de baza si celelalte zone functionale

B. Utilizare functionala

- -utilizari permise:
 - unitati ale intreprinderilor de transport
 - reseaua de strazi in intravilan ce apartin domeniului public (casele tehnice I-IV, proiectate conform STAS 10.144/1-80, revazut si modificat in 1989- "Caracteristicile arterelor de circulatie din localitatile urbane si rurale"

- garaje, spatii de stationare, parcaje, platforme sau alveole carosabile pentru transportul in comun
- trotuare, refugii si alei pietonale
- benzi pentru biciclisti
- elemente de consolidare a partii carosabile
- amenajari intersectii
- benzi de aliniament, plantatii joase mediane
- echipamente publice compatibile cu terenurile feroviare
- lucrari de terasament
- lucrari si perdele protectie impotriva noxelor si poluarii fonice dinspre caile de comunicatie

• -utilizari permise cu conditii:

- incintele unitatilor de transport si garajele publice vor respecta masurile si normele admisibile de poluare si de asigurare impotriva riscului de incendiu si explozie
- delimitarea prin imprejmuiiri specifice a terenurilor destinate activitatii feroviare, vizibile dinspre drumurile publice, in conformitate cu regulile de securitate feroviara
- autorizarea realizarii constructiilor si instalatiilor in zona de protectie a infrastructurii feroviare (100 m stanga-dreapta masurata de la limita zonei cadastrale CFR, indiferent de proprietar) se va face numai cu avizarea documentatiilor de catre Ministerul Transporturilor si a SNCFR.

• -utilizari interzise:

- se interzice cuplarea cu cladiri de locuit
- se interzice orice constructie in zonele marcate cu hasuri ca fiind sub interdictie temporara de construire in cazurile:
 1. -trasee viitoare pentru cai de comunicatie
 2. -amenajari intersectii pana la precizarea solutiilor definitive si ridicarea interdictiei temporare de construire

C. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- conform normelor specifice
- aspectul exterior nu va afecta caracterul zonei in care este amplasata
- pentru zona CC caracteristicile parcelei, amplasarea, regimul de inaltime si de aliniere si indicii P.O.T. si C.U.T. se stabilesc conform necesitatilor tehnice, normelor specifice si cu respectarea reglementarilor din documentatiile de specialitate.

-Aspect exterior-se recomanda:

- ◇ noile caldri sau amenajarile nu vor afecta caracterul zonei
- ◇ imagine civilizata catre drum public
- ◇ parcaje publice bordate cu plantatii si marcate cu garduri vii de 1,20 m inaltime
- ◇ amenajarea peisagistica in cadrul incintelor si de-a lungul zonei feroviare in contact cu teritoriul intravilan

-distanțele ce se vor respecta între diferitele tipuri de parcaje si clădiri,conform "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane"-P132-93 vor fi:

- ◇ parcaje pe carosabil sau pe trotuar-front cu comert,unitati productive,servicii -5,00
- ◇ parcaje-garaje pentru mai putin de 50 de autovehicule -front de locuinte,birouri 15,00m
- ◇ parcaje cu mai putin de 50 de autovehicule fata de scoli,gradinite,spitale,camine de batrani -25,00m
- ◇ parcaje cu peste 50 de autovehicule fata de scoli,gradinite,spitale,camine de batrni-75,00 m
- ◇ parcaje situate paralel cu canalele- 5,00 m

4.3.8. S-ZONA TERENURILOR CU DESTINATIE SPECIALA

A.Generalitati

-functiune predominanta:activitati cu profil special

B.Utilizare functionala

- utilizari permise:activitati speciale si locuinte de serviciu
 - utilizari permise cu conditii:
- se va tine seama de "Ordinul MLPAT nr.126/D/1992 privind aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar"

C.Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- conform normelor specifice .
- aspectul exterior nu va afecta caracterul zonei in care se amplaseaza

4.3.9. D-ZONA DE DEZVOLTARE POSIBILA A LOCALITATII,DE LARGA PERSPECTIVA(SITUATA IN EXTRAVILAN)

A.Generalitati

- functiune predominanta:agricola
- functiuni posibile:L, IS, CC, I /A, P

B.Utilizare functionala

- -utilizari permise:activitati agricole,cai de comunicatie propuse,constructii si instalatii necesare functionarii si gospodarii localitatii
- -utilizari permise cu conditii:
 - locuinte,parcuri,zone de agrement etc.cu conditia elaborarii in prealabil a documentatiilor P.U.Z./P.U.D ce vor fi supuse aprobarilor legale
 - activitati si servicii,constructii si instalatii si alte functiuni autorizate si aprobate conform legislatiei in vigoare
 - toate documentatiile pentru modificarea intravilanului vor fi supuse aprobarii conform prevederilor legale
- -utilizari interzise:
 - constructii sau categorii care pot prejudicia calitatea mediului,pot afecta stilul si pot degrada fondul funciar existent
 - depozitarea intamplatoare a deseurilor

C.Conditii de amplasare si confirmare a constructiilor – conform necesitatilor tehnice si normelor specifice functiunilor viitoare.

LEGENDA

1) Zonă centrală	C	
2) Zonă de locuințe	L	
• Subzonă locuințe colective în blocuri P+3-4 (Lb)		
• Subzonă locuințe colective în blocuri P+2-3 (Lb)		
• Subzonă locuințe unifamiliale P-P+1 (Lm)		
- cu caracter urban (Lmu)		
- cu caracter rural (Lmr)		
3) Zonă de instituții și servicii	IS	
• Subzonă unități administrative (ISa)		
• Subzonă unități financiar bancare (ISf)		
• Subzonă unități învățământ (ISi)		
• Subzonă unități sanitare (ISs)		
• Subzonă unități culturale (ISc)		
• Subzonă unități comerciale (ISv)		
• Subzonă unități alimentație publică (ISap)		
• Subzonă unități publice (ISp)		
• Subzonă unități turistice (Ist)		
• Subzonă unități cult (ISb)		
4) Zonă de unități industriale	I	_____
• Subzonă unități industriale poluante (Ip)		
• Subzonă unități industriale nepoluante (In)		
5) Zonă de unități agricole	A	_____
• Subzonă unități agricole nepoluante (An)		
6) Zonă de parcuri, recreere	P	_____
• Subzonă parc orășenesc (Po)		
• Subzonă complex sportiv (Ps)		
• Subzonă zonă verde amenajată (Pazv)		
• Subzonă perdele de protecție (Pp)		
7) Zonă de gospodărie comunală	GC	_____
• Subzonă construcții și amenajări edilitare (GCe)		
• Subzonă cimitire (GCCc)		
• Subzonă amenajări salubritate (GCs)		
8) Zonă de căi de comunicație și construcții aferente	CC	
• Subzonă căi rutiere (CCr)		_____
• Subzonă căi feroviare (CCf)		_____
9) Zonă terenuri aflate permanent sub ape	TA	_____

NOTĂ Lmr existent
 pLb reglementat

Se va nota suplimentar cu indicativul „p” subzonele propuse

CAP.5 UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

1.1. DIVIZIUNEA TERITORIULUI IN UTR-uri ,ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

Impartirea teritoriului intravilanului in unitati teritoriale de referinta s-a facut conform schemei, anexa la Regulamentul de Urbanism.

Principalele criterii de impartire a teritoriului intravilan propus in UTR-uri sunt urmatoarele:

- functiunea predominanta a zonei;
- omogenitatea zonei;
- limite fizice existente in teren (stalpi, limite de proprietati, limite naturale).

Prescriptiile Regulamentului Local de Urbanism sunt prezentate in planurile anexate; In anexa se prezinta legenda simbolurilor folosite in plansele U4 de reprezentare a UTR-urilor.

a. Impartirea teritoriului intravilan in UTR-uri:

Intravilanul comunei Blagesti a fost impartit in 11 UTR-uri, din care, pe fiecare localitate:

- | | | |
|---|---------------------|--------------------------------|
| - localitate Blagesti - zona de locuit | - trup A – 256,19ha | - UTR1-
resedinta de comuna |
| - sursa+inmag apa | - trup B – 0,10ha | - UTR6 |
| -statie de epurare | - trup C – 0,05ha | - UTR10 |
| -PG+PS | - trup D – 0,32ha | - UTR10 |
| cimitir | - trup E – 0,54ha | - UTR10 |
| - localitate Buda - zona de locuit | - trup A 103,75ha | - UTR2 |
| - sursa si inmag apa | - trup B – 0,10ha | - UTR7 |
| - statie epurare | - trup C – 0,05ha | - UTR11 |
| - localitate Tardenii Mari zona de locuit | - trup A - 77,60ha | - UTR 3 |
| canton silvic | - trup B – 0,10ha | - UTR3 |
| sursa +inmag apa | - trup C – 0,10ha | - UTR8 |
| - localitate Valea lui Ion zona de locuit | - trup A – 127,37ha | - UTR4 |
| statie de epurare | - trupB – 0,05ha | - UTR9 |
| PG+PS | - trup C – 0,32ha | - UTR9 |

- localitate Poiana Negustorului (zona de locuit) – trup A – 14,00ha – UTR5

b. Impartirea intravilanelor propuse prin PUG a localitatilor comunei Blagesti se prezinta in structura UTR-urilor stabilite in felul urmator ,pe zone si subzone

1. Zona de locuinte
 - subzona de locuinte individuale P,P+1 existente - LMe;
 - subzona de locuinte individuale P,P+1 propuse - LMp;
 - subzona de locuinte colective in blocuri - P+1+2 existente - Lbe
 - subzona cu risc natural
 - subzona teren agricol(rezerva)
 - subzona institutii si servicii existente - ISe
 - subzona institutii si servicii propuse - ISp
 - subzona unitati productie propuse - Ip
 - subzona unitati productie existente - Ae
 - subzona de parcuri propuse - Pp
 - subzona de parcuri sportive propuse - Psp
 - subzona de perdele de protectie propuse - Ppp
 - subzona sport existenta
2. Zona gospodarie comunală
 - subzona cimitire existente - GC
 - subzona amenajari salubritate propuse - UTR 9-10-11
 - (statie epurare,platforma gunoi si put sec) - GCce
 - GCps
3. Zona constructii aferente lucrarilor tehnico edilitare -TE -UTR 6-7-8
 subzona constructii aferente lucrarilor tehnico –edilitare propuse –TEp
 (statii captare apa +inmagazinare),SRM
4. Zona cai de comunicatii si constructii aferente - CC
 - subzona cai rutiere existente - CCre

- UTR 1 – localitatea Blagești
- UTR 2 – localitatea Buda
- UTR 3 – localitatea Tardenii Mari
- UTR 4 – localitatea Valea lui Ion
- UTR 5 – localitatea Poiana Negustorului

A.GENERALITATI

Aceste unitati teritoriale de referinta au functiune dominanta de locuire sunt asemanatoare prin elementele ce le determina, si li se vor institui aceleasi prevederi in cadrul Regulamentului Local de Urbanism.

Acestea se constituie in trupurile principale ale celor cinci localitati ale comunei Blagești ,dezvoltate tentacular in lungul si directii naturale, de o parte si de alta a cailor rutiere respective ce le deservesc.

Toate UTR –urile au caracter rural.

A.1. SUBZONE FUNCTIONALE

- Subzona rezidentiala cu cladiri de locuit de tip rural cu regim de inaltime de P,P+1;
- Subzona institutii si servicii de interes general (IS)
 - ISa – administratie si servicii
 - ISi – invatamant si educatie
 - ISs – sanitare
 - ISc – cultura
 - ISb – culte (biserica)
 - ISco – comerciale
 - ISst -- sport
 - ISas – asistenta sociala
 - ISsr – prestari servicii
- I – subzona unitati economice de productie
 - In – unitati mica productie nepoluanta
- P – subzona parcuri si plantatii cu subzonele:
 - Pp – parc public
 - Ps – complex sportiv,stadion

- Ppp – perdele de protectie
- Pa – parc agrement
- CC – cai de comunicatie si constructiile aferente cu subzonele:
- CCr – cai rutiere
- Subzona terenuri libere (rezerva in intravilan)

A.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

Unitatile teritoriale de referinta au o functiune mixta,complexa, de interes general,coabitand cu functiunea dominanta de locuire cu obiective de interes public si economice.

A.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- Comert;
- Institutii si servicii publice;
- Activitati productive – mici intreprinzatori care necesita un volum mare de transport;
- Spatii verzi : aliniamente,squaruri.

B. UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONELOR SI SUBZONELOR

B.1. UTILIZARI PERMISE

Pentru toate subzonele sunt permise orice fel de constructii si amenajari care sunt compatibile cu fiecare subzona:

- Obiective de interes public pentru care s-au rezervat amplasamente in zona centrala;
- Locuinte individuale sau colective cu un inalt grad de calitate functional si estetic ,pentru autorizarea acestora urmarindu-se in principal urmatoarele:
- Structurarea partiurilor de arhitectura pentru a asigura functionalitatea civilizata si corespunzatoare a locuintelor in perspectiva ca :rezervarea unui spatiu pentru camera de zi si cele de noapte :
- Configurarea volumului locuintelor intr-o expresivitate arhitecturala specifica privind:proportia si volumetria generala,inaltimea si panta sarpantei ,felul

- invelitorii, culorile specifice, tipologia imprejmuirilor;
- Folosirea de finisaje de calitate pentru realizarea unui aspect agreabil si cu o tinuta deosebita.
- Completari, modernizari, reparatii capitale si extinderi in toate subzonele si supraetajari, cu conditia relevarii celor existente;
- Constructii necesare functiunilor complementare locuintelor cu afectarea unor spatii la parterul locuintelor sau amenajarea unor spatii independente pentru comert si servicii necesare pentru satisfacerea cerintelor zilnice ale locuitorilor;
- Amenajari spatii verzi;
- Accese pietonale, carosabile, parcaje.

B.2. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Construirea oricarei constructii sau amenajari compatibile zonei, cu conditia intocmirii documentatiei PUD sau PUZ pe amplasamentele existente si rezervate in acest scop. Pe terenurile libere cu caracter agricol rezervate pentru construire se instituie restrictie temporara de constructie pana la intocmirea documentatiilor PUZ si PUD.

B.3. UTILIZARI INTERZISE

- Unitati economice poluante, care genereaza riscuri tehnologice;
- Se interzice construirea in stiluri si imitatii stilistice straine zonei protejate, utilizarea materialelor nespecifice, imitarea materialelor naturale;
- Instalarea de chioscuri si garaje pe domeniul public fara un studiu de specialitate;
- Orice fel de constructii sau amenajari incompatibile cu functiunile zonei;
- Autorizarea constructiilor in zonele cu risc.

B.4. INTERDICTII TEMPORARE

Terenul existent, liber si identificat ca rezerva in cadrul intravilanului propus rezervat amplasarii noilor constructii de locuinte si obiective de utilitate publica sunt sub interdictie temporara de construire pana la indeplinirea conditiilor de la B.2.

B.5. INTERDICTII DEFINITIVE

- Autorizarea constructiilor in subzone functionale ce nu corespund functiunii propuse prin PUG.

- Autorizarea constructiilor in zonele de risc natural(pe malul paraului Blagesti si Buda.

C. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

C.1. REGULI DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Aceste unitati teritoriale au disponibilitati de teren de construit.Terenurile libere sunt destinate construirii sau amenajarilor prin PUG.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre densitatea constructiilor si functiunea zonei respectand documentatia de urbanism.

Constructiile vor fi amplasate la aliniamentul cladirilor existente si numai in situatii speciale,cand este vorba de amplasarea unor dotari publice,retragerea fata de aliniament se face din ratiuni functionale sau estetice conform unui studiu justificat de PUD sau PUZ dupa specificul zonei.

C.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII, PARCAJE

Se vor autoriza numai constructii care au acces la drumurile publice si li se asigura accesele pietonale prin alei,trotuare - toate servitutiile necesare.

Parcajele vor fi asigurate in afara drumurilor publice pentru a nu afecta buna desfasurare a circulatiei in conditii optime de capacitate,fluenta si siguranta.

C.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARA

Asigurarea executarii constructiilor este conditionata de posibilitatea de racordare la retelele noi ,ce va fi necesar a se realiza: alimentare cu apa,canal.

In acest sens se vor face studii de specialitate pentru a stabili daca capacitatile existente si propuse pot satisface necesarul pentru fiecare obiectiv propus.

C.4.REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

Regimul minim de inaltime reglementat este de la parter si maxim P+1-2.

Se vor autoriza numai constructii cu un grad inalt de calitate privind expresivitatea arhitectonica,echilibrul compozitional,finisaje.

Materialele care vor fi folosite vor fi materiale durabile pentru structura (beton armat,metal caramida,B.C.A.) si materiale cu un inalt grad de finisare pentru plastica arhitecturala (metal,sticla,tigla galzurata,lemn) materiale izolatoare.

Se va studia posibilitatea amplasarii unor standuri comerciale, reclame si mobilier urban (banci, cabine telefonice, panouri afisaj) printr-un proiect de specialitate, in asa fel incat sa nu se stanjeneasca circulatia pietonala si sa nu afecteze estetica urbanistica a localitatii.

Se va proteja si renova fondul de locuit existent si in functie de aceasta se va modela zona de locuit prin completari cu constructii de locuinte cu respectarea regimului de inaltime stabilit prin PUG.

Se vor organiza platforme gospodaresti cu dotarile corespunzatoare.

Pentru subzona LMr se propune respectarea urmatoarelor caracteristici a parcelelor:

- amplasarea constructiilor fata de aliniamentul existent prin inscrierea lor urbanistica.

In cazul necesitatii largirii drumurilor ,retragerea va fi dictata de studiul de specialitate:

- in cazul crearii unui nou regim de aliniere, acesta trebuie sa fie de minimum 3,0 – 5,0 m distanta fata de cel existent din vecinatate.

Prin certificatul de urbanism se propune ,solicitarea pentru PAC, prezentarea unor desfasurari stanga dreapta a frontului de cladire propus pentru explicitarea modului de inscriere a fatadei constructiei propuse in frontul construit existent. Recomandarea se va aplica in cazul tuturor categoriilor functionale de constructii ce se propun a se realiza si se impun cererile de emitere a Actelor de Autoritate.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform codului civil ($2,0\text{ m} - H/2$), precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Distanta minima prevazuta se majoreaza la :

- 4,0m in cazul in care locuinta se amplaseaza fata de un calcan al unei proprietati existente cu functiune productiva, servicii depozite;
- 6,0m in cazul in care locuinta se amplaseaza fata de un calcan al unitati productive existente pe parcela vecina;
- constructiile din zona de productie sau a unei unitati productive izolate se retrag fata de limita parcelei cu $H/2$ dar nu mai putin de 4,0m in afara cazului in care parcela invecinata este ocupata de locuinte, distanta majorandu-se la 6,0 m.

Sunt interzise cuplarile la calcan intre locuinte si cladiri cu functiune productiva.

Se recomanda evitarea aparitiei de noi calcane din considerente estetice si economice.

Se interzice construirea de cladiri cu functiune productiva,mai ales in zona centrala sau perimetrala acesteia.

Distantele dintre cladirile nealaturate,pe aceeasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora ,accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare,astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala,insorire,salubritate,securitate in caz de seism, etc.

Distantele minime acceptabile sunt egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte ($H/2$),dar nu mai putin de 3,0 m.

Anexele locuintelor se pot cupla la calcan cu alte cladiri sau pe limita de proprietate ,cu conditia respectarii Codului Civil.

In cazul zonelor de productie si in incintele unitatilor productive izolate, distanta minima intre diferitele corpuri de cladiri va fi de $H/2$ dar nu mai mica de 4,0m.

Autorizarea executarii parcelarilor este permisa in conditiile respectarii urmatoarelor prevederi:

- se vor mentine actualele parcele,in special in zonele unde dimensiunile parcelelor si trama stradala determina caracterul specific al zonei;
- in caz de reparcelare,parcelele propuse vor fi astfel dimensionate incat sa permita amplasarea caldirilor in bune conditii (orientare,insorire, vanturi dominante) si cu respectarea prevederilor legate de Codul Civil conform PUD sau PUZ initiat in zona;
- pentru cazul caldirilor izolate la reparcelare,latimea parcelelor nu va fi mai mica de 12,0 m si mai mare de 20,0 m,latimi prea mari determinand o folosire ineficienta a retelelor tehnico – edilitare;
- in cazul parcelelor de colt,situate la intersectia a doua strazi,latimea minima a frontului la strada trebuie sa fie de 12,0 m (in cazul locuintelor cuplate la calcan),respectiv 15,0m (locuinte izolate cu patru fatade).

Conditiiile de mai sus se aplica atat parcelelor cu forme geometrice regulate cat si celor neregulate.In cazul concesiionarii se vor respecta supratele stipulate in Legea nr.50 /1991 (republicata in 1996).

Autorizarea executarii constructiilor se va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate,in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

Se recomanda ca pe suprafete neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure:

- plantarea cel putin a unui arbore la 200 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca.40% din suprafata dintre aliniament si cladiri;

- plantarea a cel puțin un arbore la fiecare 100mp în zona rezidențială și de dotări, cu excepția zonelor cu destinație specială.

Dezvoltarea suprafețelor plantate va cuprinde toate nivelele (parc, grădini) și funcționale, agrement, sport-turism, aliniament, scuaruri, protecție).

Pentru realizarea îngrădirilor se vor respecta următoarele prevederi:

Prin detalieri se vor urmări câteva reguli:

- în cazul clădirilor retrase față de aliniament se recomandă garduri cu parte inferioară plină de 0,60 m, iar cea superioară de 1,80 m, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu);
- gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 2,20 – 2,60 m, din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor;
- se poate opta acolo unde este cazul, instituții publice, soluții de îngrădire prin folosirea de mobilier urban (jardinieră, băncuțe, panouri publicitare, etc.);
- pentru unitățile productive sau care desfășoară activități sau servicii publice se recomandă garduri cu bază plină până la o înălțime de 2,20 – 2,60 m pentru asigurare împotriva intruziunilor.

Se recomandă ca indiferent de soluțiile adoptate, acestea să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobărilor legale.

UTR 6-7-8 – zonă înmagazinată și captare apă

Aceste UTR-uri se constituie în trupuri izolate față de trupurile principale ale localităților comunei: Blăgești.

Autorizarea lucrărilor propuse cu profil tehnic – edilitar, va respecta funcția UTR-urilor nominalizate fără a depăși perimetrul ei.

A. GENERALITĂȚI

- funcțiune predominantă : construcții și amenajări aferente rețelelor tehnice – edilitare, captări de apă, înmagazinări (rezervoare, stații captare)

B. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- - utilizări permise:
- instituții coordonatoare în domeniu;

- constructii si amenajari aferente lucrarilor tehnico – edilitare(gospodarie de apa);
- - utilizari permise cu conditii:
- constructii si amenajari ce vor respecta documentele cu caracter normativ si directiv,precum si solutiile de reglementare propuse,si proiectele de specialitate
- - utilizari interzise:
- se interzic constructiile si lucrarile care pot prejudicia zonele inveciante precum si cele care pun in pericol cadrul natural;
- sunt interzise constructiile si lucrarile in domeniu fara asigurarea masurilor de protectie inspre si dinspre obiectivul realizat,conform normelor sanitare in vigoare si studiilor de specialitate.

C. CONDITII DE AMPLASARE,ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

- se va avea in vedere caracterul rural in care se amplaseaza;
- caracteristicile parcelei,amplasarea constructiilor,accesele,regimul de aliniere si inaltime si indicii POT si CUT se determina conform necesitatilor tehnice si normelor specifice;
- se propun :POT=50% ; CUT=1,5;

Zonele cu profil aferent lucrarilor tehnico – edilitare,captari si inmagazinare de apa,statii de epurare vor fi imprejmuite obligatoriu si intr-un regim sever de protectie sanitara in scopul prevenirii si indepartarii oricarui risc din punct de vedere igienico –sanitar,conform legislatiei in vigoare:

- Legea Apelor nr. 10/1996
- H.G.101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr.536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.

UTR –9-10-11 -zone platforme gunoi cimitir put sec si statie epurare

Toate UTR-urile se constituie in trupuri izolate fata de trupurile principale ale localitatilor,cu destinatie de mica functiune.

Autorizarea lucrarilor,in cadrul respectivelor trupuri delimitate prin PUG ,vor respecta incinta propusa,fara a depasi perimetrul unitatii teritoriale.

Indici de control: POT=85%.

În UTR-urile nominalizate mai sus nu se vor autoriza decât construcții cu caracter gospodăresc, care să deservească funcția acestei unități teritoriale și numai în perimetrul ei.

Zonele cu profil gospodăresc vor fi împrejmuite obligatoriu. Toate unitățile teritoriale vor fi sub protecție sanitară într-un regim sever în scopul prevenirii și îndepărtării oricărui risc din punct de vedere igienico-sanitar.

A. GENERALITATI

- funcțiune predominantă : construcții și instalații necesare bunei gospodării a localității, cimitire;
- compusă din : GCe, GCs, GCc;
- funcțiune complementară, compatibilă: zonă verde de protecție.

B. UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

- - utilizări permise: construcții, instalații și terenuri necesare bunei gospodării a localității (lucrări noi specifice, reamenajări, modernizări)
- - utilizări permise cu condiții :
 - toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodării a localităților cu condiția respectării documentelor cu caracter normativ și directiv precum și a soluțiilor și a reglementărilor propuse în proiectele de specialitate;
 - cimitirele și instalațiile de epurare cu condiția asigurării distanțelor de cca. 50 m, respectiv 200 m și a respectării unei distanțe de 1000 m între rampa de gunoi și zona protejată (locuințe, obiective de utilitate publică), conform Normelor de igienă privind mediul de viață al populației aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981/1994.
- - utilizări interzise:
 - orice alte utilizări în afara celor arătate mai sus (locuințe, unități economice: agricole, depozite, prestări servicii)

C. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

- caracteristicile parcelei, accesul, amplasarea construcțiilor regimul de înălțime și aliniere, cât și indicii maximi admisibili de control – conform necesităților tehnice și normelor specifice;

- in ceea ce priveste aspectul exterior,se vor urmari asigurarea mascarii cu perdele de vegetatie a incintelor vizibile dinspre drumurile publice cu latimi minime de 20 m coform Normelor de igiena si recomandarilor privind mediul de viata al populatiei aprobate cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr.536/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara.In zonele de protectie nu se vor mai amplasa nici un fel de constructii;

- amplasarea si organizarea serviciului de salubritate.

In scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public se propune imbunatatirea serviciului de salubritate prin amplasarea eficienta a platformelor gospodaresti,pozitionarea judicioasa de containere si recipiente ,eventual cu sortare prealabila.

Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona,subzona,sau gospodarie individuala prin pubele moderne,cu rotile sau cu saci din material plastic.

Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in PUG prin pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare specifice caracterului zonei.Masurile de salubritate ale localitatilor nu vor afecta cadrul arhitectural – urbanistic,functional si compositional.

Zonificarea necesara procesului de salubritate va tine cont de zonele producatoare de deseuri menajere,productive,ferme agro –zootehnice,piete agro – alimentare.

Se vor evita depozitarea intamplatoare a gunoiului mai ales in zonele rezidentiale,zone verzi plantate,protejate,in albiile apelor,etc.In caz contrar,se vor lua masurile necesare,faptele in cauza fiind sanctionate drastic conform legilor in vigoare.

Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare si colectare cu orele de colectare prin utilaje speciale.

Deasemenea activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate ,poluarea mediului sau sa degradeze imaginea civilizata,fara a deranja vecinatatile si fara a afecta spatiul public.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmarita indeaproape,aducandui-se imbunatatiri prin adoptarea de solutii rezultate in urma studiilor de specialitate necesare a fi intocmite ulterior conform Ordinului 536/1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.

Intocmit
arh.Novac Viorica

LEGENDA

- | | | |
|---|--------|--|
| 1) Zonă centrală | C | |
| 2) Zonă de locuințe | L | |
| • Subzonă locuințe colective în blocuri P+3-4 (Lb) | | |
| • Subzonă locuințe colective în blocuri P+2-3 (Lb) | | |
| • Subzonă locuințe unifamiliale P-P+1 | (Lm) | |
| - cu caracter urban | (Lmu) | |
| - cu caracter rural | (Lmr) | |
| 3) Zonă de instituții și servicii | IS | |
| • Subzonă unități administrative | (ISa) | |
| • Subzonă unități financiar bancare | (ISf) | |
| • Subzonă unități învățământ | (ISi) | |
| • Subzonă unități sanitare | (ISs) | |
| • Subzonă unități culturale | (ISc) | |
| • Subzonă unități comerciale | (ISv) | |
| • Subzonă unități alimentație publică | (ISap) | |
| • Subzonă unități publice | (ISp) | |
| • Subzonă unități turistice | (Ist) | |
| • Subzonă unități cult | (ISb) | |
| 4) Zonă de unități industriale | I | |
| • Subzonă unități industriale poluante | (Ip) | |
| • Subzonă unități industriale nepoluante | (In) | |
| 5) Zonă de unități agricole | A | |
| • Subzonă unități agricole nepoluante (An) | | |
| 6) Zonă de parcuri, recreere | P | |
| • Subzonă parc orășenesc | (Po) | |
| • Subzonă complex sportiv | (Ps) | |
| • Subzonă zonă verde amenajată | (Pazv) | |
| • Subzonă perdele de protecție | (Pp) | |
| 7) Zonă de gospodărie comunală | GC | |
| • Subzonă construcții și amenajări edilitare | (GCe) | |
| • Subzonă cimitire | (GCC) | |
| • Subzonă amenajări salubritate | (GCS) | |
| 8) Zonă de căi de comunicație și construcții aferente | CC | |
| • Subzonă căi rutiere | (CCr) | |
| • Subzonă căi feroviare | (CCf) | |
| 9) Zonă terenuri aflate permanent sub ape | TA | |

NOTĂ Lmr existent
 pLb reglementat

Se va nota suplimentar cu indicativul „p” subzonele propuse