

PLAN URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

PROIECT NR.4/13840

VOL.4/2: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.
SECTORUL EST

RECTOR GENERAL

Ing. Mihail Bogdan DABIJA

RECTOR PROIECTARE

Ing. Dumitru BARBULESCU

COORDONATOR CTA

Arh. Ilie GRIGORESCU

EF PROIECT

Arh. Victor SOCOLEANU

PROIECTAT

Arh. Gabriela MIRCEA



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

BORDEROU

VOLUMUL 4.2 SECTOR „E” EST - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DISPOZITII GENERALE

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

I. ZONIFICAREA TERITORIULUI

V. PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE
FUNCTIONALE

Y. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

DISPOZITII GENERALE

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- 1.1. Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic general este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul localitatii.
- 1.2. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul urbanistic general, explicitteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G.
- 1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre consiliul local, pe baza avizelor obtinute , in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991.
- 1.4. Orice documentatie ulterioara de urbanism care schimba conceptia generala care a stat la baza " Planului urbanistic general al Municipiului Ploiesti", aprobat cu nr..... din199..., determina modificarea P.U.G. , conform legii.
- 1.5. Modificarea "Regulamentului local de urbanism al Municipiului Ploiesti ", aprobat cu nr..... din199..., se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificari ale Planului urbanistic general si implicit ale Regulamentului local de urbanism, se pot face numai cu respectarea filierei de avizare/aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

BAZA LEGALA

- 2.1. La baza elaborarii "Regulamentului local de urbanism al Municipiului Ploiesti" au stat in principal :Legea nr. 50/1991, republicata in 1996 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, inclusiv completarile ulterioare, Ordinul M.L.P.A.T.nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor si H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, printre care se mentioneaza :
 - Codul Civil ;
 - Legea nr.18/1991 privind fondul funciar ;
 - Legea nr. 69/1991 privind administratia publica locala ;
 - Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica ;
 - Legea nr. 41/1994 privind protejarea patrimoniului cultural national ;
 - Legea nr. 98/1994 privind normele de igiena si sanatate publica ;
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii ;
 - Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului ;
 - Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara ;
 - Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare ;
 - Legea apelor nr. 107/1996.
- 2.2. "Regulamentul local de urbanism al Municipiului Ploiesti" detaliaza prevederile Regulamentului General e Urbanism si respecta prevederile Planului de amenajare a teritoriului judetean Prahova nr.264 -Urbanproiect 1995.

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul Urbanistic General si Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Ploiesti cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan cat si in extravilan, in limitele teritoriului administrativ al localitatii; intravilanul este format din suprafetele de teren destinate constructiilor si amenajarilor din localitate si din trupurile amplasate in teritoriul administrativ. Intravilanul este alcatuit din 5 trupuri, astfel :

0-Municipiul Ploiesti

1-Captare apa Crangul lui Bot

2-TDS

3-Captare apa EFES

4-TDS

3.2. Intravilanul figurat in plansa Reglementari a Planului Urbanistic General va fi marcat pe teren prin borne, potrivit Legii nr.7/1996 a cadastrului si publicitatii imobiliare.

3.3. Zonificarea functionala a localitatii s-a stabilit in functie de categoriile de activitati ale localitatii ,in conformitate cu prevederile art.14 din R.G.U. si este evidentiata in plansa Reglementari; pe baza acestei zonificari se vor aplica conditiile de amplasare si conformare a constructiilor stabilite pentru fiecare zona functionala.

Funciunile urbane reprezinta domenii specifice de activitate umana care se desfasoara intr-o localitate, determinate de necesitatile populatiei si conditionate de caracteristicile cadrului natural.Ele sunt localizate teritorial in plansa desemnata si au indicatori spatiali si indicatori de functionare specificati in Regulamentul local de urbanism si corelati cu anexa nr. 2 la R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, in conformitate cu zonificarea functionala stabilita prin Regulamentul Local si cu anexa nr.1 din R.G.U.

Destinatia terenurilor, modul de utilizare a acestora sunt, de asemenea, determinate de functiune.Tesutul urban al municipiului nu este totdeauna omogen, prezentand configuratii diferite in cadrul aceleiasi categorii functionale, ceea ce a determinat impartirea in subzone functionale. Indicativele pentru diviziunile functionale se regasesc in partea grafica si in art.6-ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE.

3.4. Impartirea teritoriului in unitati teritoriale de referinta (UTR) este prezentata in plansa Unitati teritoriale de referinta; UTR-ul este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona cu o functiune predominanta ,omogenitate functionala, caracteristici morfologice unitare ,sau zone pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu ;UTR-ul se delimiteaza prin limite fizice existente pe teren (strazi, ape,limite de proprietate etc.) si poate cuprinde o intreaga zona functionala, mai multe subzone din cadrul aceleiasi zone functionale sau din zone functionale diferite.

3.5. Teritoriul MUNICIPIULUI PLOIESTI a fost impartit in 4 sectoare si Zona Centrala si 75 UTR-uri astfel:

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

REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA ATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

4.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art.3 .R.G.U.

Necesitatile de extindere a localitatii a determinat includerea in intravilanul constructibil a unor suprafete agricole , extindere care s-a produs intre 1990 si 1994 si care a fost preluata in actuala documentatie, dar cu unele corectii privind folosinta acestora.

Pentru extinderea zonei constructibile pe aceste terenuri, Consiliul Local isi asuma responsabilitatea realizarii infrastructurii si a utilitatilor necesare amplasarii obiectivelor prevazute precedate de elaborarea de studii urbanistice(zonale, de detaliu ,reparcelari, dupa caz) conditie pentru eliberarea oricarei autorizatii de construire.

Pe terenurile agricole din intravilan, pastrate cu folosinta agricola, nu vor fi autorizate constructiile auxiliare care servesc activitatilor agricole: adaposturi pentru animale si spatii de depozitare a recoltelor si utilajelor agricole.

Terenurile agricole din extravilan sunt evidentiata in planul -Incadrare in teritoriul administrativ ;suprafata agricola se prezinta astfel:

S.TOTALA(ha)	Din care				
	arabil	pasuni	fanete	vii	livezi
383,84	383,84	—	—	—	—

4.2. Schimbarea destinatiei terenurilor agricole din intravilan in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile art.4 din R.G.U; destinatia acestor terenuri este prezentata in plansa Reglementari .

Intravilanul constructibil al localitatii este suprafata de teren delimitata cadastral asupra careia actioneaza actele normative referitoare la localitati si se exercita competenta autoritatilor publice locale , conform Legii nr. 69/1991 . *Intravilanul existent* este cel evidentiata in cadastrul funciar la data de 1 ianuarie 1990, la care se dauga suprafetele introduse ulterior prin planurile urbanistice aprobate. *Intravilanul propus* prin actuala documentatie cuprinde terenuri suplimentare in vederea construirii eficiente si pentru care autoritatile publice isi asuma raspunderea echiparii tehnico-edilitare si elaborarii studiilor urbanistice necesare(PUZ, PUD, lotizare).

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

4.3. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile cu destinatie forestiera din extravilanul localitatii se realizeaza in conditiile prevazute la art.5 din RGU in conditiile respectarii Legii nr. 26/1996- Codul silvic, corelata cu Legea nr. 50/1991.

Suprafetele impadurite din intravilan au fost pastrate intocmai, cu functiunea specifica existenta:plantatii majore cu functiune de protectie; suprafetele impadurite sunt evidentiata in plansa -Incadrare in teritoriul administrativ si Reglementari.

4.4. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor definitive pe terenurile cu resurse ale subsolului, delimitate confor legii, se supune prevederilor art.6 din RGU.

Nu s-au identificat pe teritoriul municipiului Ploiesti zone cu resurse minerale sau perimetre de exploatare pentru a fi necesara instituirea interdictiei de construire.

4.5. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă se realizează în condițiile prevăzute în art.7 din RGU ;resursele de apă sunt puse în evidență în planșa - Incadrare în teritoriul administrativ și planșa Reglementari.

Au fost prevăzute lucrări :

- Regularizarea și reprofilare parau Dambu
- Propunere de regularizare a râului Teleajen

Se vor respecta distanțele de protecție față de albiile minore ale cursurilor de apă conform Ordinului nr. 298/1991 al MAPPM.

4.6. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele cu valoare peisagistică și în zonele naturale protejate se realizează în condițiile prevederilor art.8 din RGU; nu au fost identificate zone naturale protejate sau rezervații peisagistice.

4.7. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea art.9 din RGU; zonele construite protejate sunt prezentate în planșa Reglementari, precum și în Studiul de fundamentare pentru zone protejate, unde sunt nominalizate și poziționate atât monumentele istorice, de arhitectură cât și siturile arheologice.

cazul descoperirii întâmplătoare de vestigii arheologice (piese: litice, os, ceramică, metal, pietre, morminte, ziduri de piatră, valuri pământ) în timpul lucrărilor de construcție edilitar-gospodărești, agricole, sau ale calamităților naturale, trebuie să recupereze piesele, să împiedice distrugerea contextului în teren și să anunțe în 48 ore Muzeul Județean de Istorie și Arheologie Prahova.

REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se realizează în condițiile respectării prevederilor art.10 din RGU.

RISCURI NATURALE sunt: alunecări de teren, terenuri miscatoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zapadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea.

Hotărârea de delimitare a zonelor de protecție sanitară, precum și a celor expuse la riscuri naturale (RGU Art. 10) se emite de Consiliul Județean pe baza studiilor geotehnice și a altor studii necesare pentru fundamentarea deciziei și cu avizul organelor de specialitate ale Administrației publice (adresa MLPAT nr. 4458/NN /08.07.1997 și MAPPM nr. 1555/10/11.07.1997 privind planurile județene de apărare împotriva dezastrelor).

Pentru fiecare zonă care va fi delimitată conform legii se va institui *interdicție definitivă* de construcție sau restricție de construcție conform reglementărilor stabilite în pl. -Reglementari.

Lucrările admise (construcții și amenajări) au drept scop limitarea riscurilor naturale și sunt condiționate de respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 și normelor referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor și de obținerea acordului de mediu pentru lucrările prevăzute în legea 137/1995.

Se admit construcții de orice fel în intravilan cu condiția eliminării factorilor de risc prin lucrări specifice (dăsecări, consolidări, etc.) conform alineatului precedent.

Localitatea se încadrează în macrozona de seismicitate gradul 8, zonă seismică "C", coeficient seismic $k_s=20$, conform Normativ P 100-92.

Au fost identificate terenuri cu fenomene naturale de eroziune, prăbușiri sau alunecări pentru care, conform studiilor geotehnice, s-a făcut zonificarea în funcție de categoria de pericol. Pentru fiecare zonă se va institui *interdicție definitivă* de construcție sau restricție de construcție conform reglementărilor stabilite în R.L.U.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni generatoare de risc tehnologic (procese industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, radiații, surpări de teren, poluare a aerului, apei, solului) se face numai pe baza unui studiu de impact asupra mediului și a obținerii acordului și autorizației de mediu (ACPM sau ATPM, după caz).

Categoriile de lucrari supuse procedurii de *evaluare a impactului asupra mediului* sunt, conform Legii nr. 137/1995 Anexa II: 1.Transporturi, 2.Energie, 3.Constructii hidrotehnice, 4.Eliminarea deseurilor si ambalajelor,5.Aparare nationala, 6.Sport, turism, agrement, 7.Industria, 8.Alte lucrari sau instalatii. Au fost identificate surse existente din categoria de risc a constructiilor industriale –CATEGORIA EXPLOZII: RAFINARII.

5.3. Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice , precum si in zonele de servitute pentru retelele magistrale: de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze , apa , canalizare, cailor de comunicatie si a altor lucrari de utilitate publica, se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art.11 din RGU ; aceste zone sunt puse in evidenta in Sinteza studiilor de fundamentare.

In zonele de protectie determinate de distanta minima de protectie fata de sursele de risc se instituie servitute de utilitate publica concretizata in masuri si restrictii privind modul de folosinta a terenurilor si de realizare a constructiilor.

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

-Coridoare retele complexe	-150m
-LEA	-cf. Aviz detinator
-conducta gaz metan	-cf. Aviz detinator
-DN1, DN1A, DN1B, DN72	-26m
-DJ	-24m
-retele transport titei	-cf. detinator

5.4. Autorizarea executarii lucrarilor de echipare tehnico-edilitara se face in conformitate cu prevederile art.13 din RGU ; acestea sunt prezentate in planul -Echipare tehnico -edilitara si constau in lucrari de echipare edilitara: alimentare cu apa, canalizare ,racorduri la retele majore etc.

5.5. Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica si a constructiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publica ,se face in conditiile respectarii prevederilor art.16 din RGU; acestea sunt prezentate in planul -Obiective de utilitate publica si in lista anexa pe categorii de utilitate publica, aferenta.

Pentru amplasamentele rezervate obiectivelor de utilitate publica se instituie *interdictie temporara de construire*, pana la autorizarea obiectivului respectiv, conform listei anexe.

Autorizarea lucrarilor de utilitate publica se face pe baza avizelor eliberate de autoritatile administratiei competente si a avizelor necesare.

5.6. Autorizarea executarii lucrarilor apartinand cailor rutiere si a constructiilor aferente se fac in conditiile respectarii prevederilor art. 18 din RGU si sunt prezentate in planul -Echipare tehnico -edilitara ;

5.7. Autorizarea executarii lucrarilor apartinand cailor ferate aflate in administratia SNCFR si a constructiilor aferente se fac in conditiile respectarii prevederilor art. 20 din RGU si sunt prezentate in planul -Echipare tehnico -edilitara .

Autorizarea executarii oricaror obiective in zona de protectie a infrastructurii feroviare (100m) se face conditionata de aviz MT si SNCFR.

5.8. Autorizarea oricaror alte lucrari, in afara celor prevazute prin PUG si pentru care exista aviz, este interzisa in zona de competenta de *avizare a MapN, MI, SRI si MLPAT* conform Ordin comun din 7 dec. 1995, astfel:

- In zona situata la mai putin de 2400 m fata de limita obiectivelor speciale aflate in extravilan;
- Pe parcelele limitrofe , precum si pe cele situate de cealalta parte a strazilor invecinate cu incintele obiectivelor speciale situate in intravilan.

5.9. Autorizaera executarii obiectivelor de investitii pentru care este obligatoriu *avizul Statului Major General* se va face cf. Hotararii nr. 62/ 7 feb. 1996, pentru categoriile de lucrari : 1.Industria, 2.Transporturi, 3.Telecomunicatii si tehnologia informatiei, 4.Constructii si lucrari in alte domenii.

5.10.Constructiile se vor realiza conform prevederilor rprezentului regulament. Nu se admit derogari decat in cazuri bine justificate datorate naturii terenului, configuratiei parcelelor 'sau caracterului constructiilor invecinate, caz in care se va obtine avizul de specialitate.

ZONIFICAREA TERITORIULUI

ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

1. Zonele functionale stabilite conform pct.3.3. din Regulamentul local de urbanism sunt puse in evidenta in planul - Reglementari si - Unitati teritoriale de referinta .
2. Subzonele functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale cu functiuni specializate .
3. Municipiul PLOIESTI are urmatoarele zone si subzone functionale :

C-ZONA CENTRALA

- Zone
- CR -centru civic in zona cu restrictii PUZ/ PUD
 - Cp -centru civic in zona protejata

S - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL

- Zone:
- IScx -functiuni complexe
 - ISr -restrictii intocmire PUZ/PUD
 - ISp - in zona protejata
 - ISi -constructii de invatamant
 - ISs - constructii de sanatate ;
 - ISC - constructii complexe exclusiv in domeniul agrementului

L-ZONA LOCUINTE

- Zone:
- Lm - predominant rezidentiala cu regim de inaltime min P+1
 - Lb - predominant rezidentiala cu regim inaltime 3-5 nivele (P+2-P+4)
 - Li - idem, 6-11 nivele (P+5-P+10)
 - Lmx-idem, regim mixt
 - LSC-locuinte de serviciu/colonii
 - Lp -in zone protejate
 - Ls -cu restrictii pentru protectie sanitara
 - Lr -cu restrictii pana la intocmire PUZ/PUD

I -ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE

- subzone :
- Ip -industrie poluanta
 - In -industrie nepoluanta
 - It -transporturi
 - In.ex.-extindere industrie nepoluanta
 - Ir -cu restrictii pana la intocmire PUZ/PUD
 - Inr -cu restrictii pentru protecti captari apa

A -ZONA UNITATILOR AGRICOLE

- subzone : Aa - unitati agricole:obiective aferente neproductive

CC -ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

- subzone
- CCR - cai rutiere
 - Ccri -cu restrictii penru rezolvare intersectii
 - CCRp-parcari orasenesti
 - CCRc-constructii aferente
 - CCF-cai feroviare
 - CCFc- constructii/industrie aferenta cailor feroviare

GC-ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

- subzone
- GCo - obiective
 - GCc - cimitire
 - GCp - pepiniere
 - GCs - salubritate

P -ZONA DE PARCURI,AGREMENT,SPORT,PERDELE DE PROTECTIE

- subzone
- Pp - parcuri ;
 - Ppr -perdele de protectie ;
 - Ppi-idem, a zonei industriale
 - Ps - amenajari sportive

Parh –parc arheologic

Pagr – agrement cu restrictii de construire

Ppd – plantatie in zone cu constructii desfiintate

TE-ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

ubzone TEd-constructii aferente

TEr-retele aferente

TEca-captari apa

Tea –teren agricol in zona protectie retele subterane

TA-ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

ubzone TA-cursuri/ oglinzi apa

S-ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

ubzone S – obiective cu destinatie speciala

IV. PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCTIONALE

SECTORUL EST "E"

7. C-ZONA CENTRALA

7.1. CAPITOLUL I - GENERALITATI

ART.1. Tipurile de subzone functionale in UTR 0 sunt:

- Cr-centru civic cu restrictii (UTR:Cr 0);
- Cp-centru cu restrictii pentru protectia monumentelor istorice (UTR :Cp 0);

ART.2. Functiunea dominanta a zonei este de zona centrala cu functiuni complexe compusa din:

- institutii publice de interes general;
- servicii publice aferente zonelor de locuit;

ART.3. Functiunile complementare admise sunt:

- locuinte;
- servicii profesionale, sociale si personale ;
- activitati productive nepoluante.

7.2 CAPITOLUL 2-UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.4. Utilizari permise ale terenurilor din cadrul zonei si subzonelor:

- institutii publice;
- servicii profesionale ,sociale si profesionale ;
- locuinte ;
- activitati nepoluante conform Ordinului M.S. 536/sept.1997-art.4 si ai a unui studiu de impact asupra mediului;

ART.5. Utilizari permise cu conditii:

- oricare din functiunile de la art.4 cu conditia existentei unui proiect elaborat conform legii 50/1991 republicata in 1996, legii 10/1995 si a unui PUD aprobat ;
- oricare din functiunile de la art.4 in Cp 0-cu conditia obtinerii si a avizului privind protejarea impusa (protectia monumentelor);
- oricare din functiunile de la art.4 cu conditia respectarii zonelor de protectie fata de retelele tehnico-edilitare (electrice, apa-canal, gaze).

ART.6. Utilizari interzise:

- unitati economice poluante si care genereaza trafic intens ;
- locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada(vezi: caracteristici ale parcelelor) ;
- amenajari provizorii sau chioscuri pe domeniul public.

ART.7. Interdictii temporare:

- oricare din constructiile admise pana la elaborarea si aprobarea PUZ;

ART.8. Interdictii permanente:

- orice fel de constructie in zonele de servitute a lucranilor si retelelor tehnico-edilitare si prospectul strazilor;
- orice fel de constructii anexe care nu respecta normele sanitare in vigoare in ceea ce priveste gospodariile individuale ;

7.3. CAPITOLUL 3- CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

7.3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ART.9. Orientarea fata de punctele cardinale:

- durata minima de insorire cf. normelor sanitare este de fie o ora si jumătate la solstitiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 febr.-21 oct. pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud) ;
- necesitatile de insorire si iluminat natural a cladirilor cu diferite functiuni se conformeaza Anexei nr. 3 la R.G.U., astfel:

-pentru constructii administrative si financiar-bancare se prefera o orientare care sa asigure insorire ;

-pentru constructii comerciale se recomanda insoririle cele mai favorabile ale spatiilor pentru public, cu evitarea orientarii fatadelor lungi vitrate catre est si vest(magazine generale , supermagazine) ;

-pentru terenuri de sport ale cladirilor de invatamant se va respecta orientarea nord-sud, cu abatere maxima de 15 grade spre vest sau est ;

-pentru toate incaperile cladirilor de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) se va asigura durata maxima de insorire de 1 ora si 30 min. la solstitiul de iarna prin rezolvarea parcelarilor si a retelei stradale in cadrul studiilor de urbanism necesare.

ART.10. Amplasarea fata de drumurile publice :

- se vor respecta prospectele strazilor prevazute prin P.U.G.,pl-Echipare tehnico-edilitara ;

ART.11. Amplasarea fata de aliniament:

- aliniamentul este limita dintre domeniul public si cel privat ;
- regimul de aliniere este limita conventionala , stabilita prin regulamentul local, ce reglementeaza modul de amplasare a constructiilor prin fixarea unei distante intre fronturile construite si un reper existent (axul strazii, linia trotuarului, imprejmuirii etc.) ;
- in general va fi respectata regula stabilirii inaltimii maxime a constructiilor fata de orice punct al fatadei pe aliniamentul opus (H<D) pentru conformare cu normele de igiena si siguranta a constructiilor ;
- se va respecta regimul de aliniere prezentat in prospectul strazilor specific UTR, astfel:

- distantele de protectie stabilite de min 5 m. pentru locuinte si peste 5 m., cu posibilitatea realizarii unor retrageri sau scuaruri, in cazul cladirilor cu functiuni publice;

-in zonele care necesita elaborarea de studii urbanistice zonale sau de detaliu, se va urma respectarea acelorasi principii determinate de ratiuni functionale, estetice sau ecologice (protectii contra zgomotului, nocivitatii);

-in zonele cu locuinte protejate se va face amplasarea pe aliniament cu inscrierea in frontul stradal existent.

ART.12. Amplasarea in interiorul parcelei:

- se face respectand art. 24 din R.G.U.;
- suprafata minima a unei parcele este de 150 mp;
- pe o parcela se pot amplasa una sau mai multe constructii principale si constructii anexe; cladirile se vor amplasa de regula in regim izolat; pozitia lor este conditionata de regimul de aliniere fata de drumurile publice si fata de limitele laterale si limita posterioara care se inscriu in prevederile Codului Civil si normelor de prevenire a incendiilor;
- distanta minima intre constructiile amplasate pe aceeași parcela este egala cu jumatate din inaltimea constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m., pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare (l = min. 3m.);
- retragerea fata de limite va fi de min. 1,90 m., (servitutea de vedere) intre fatade cu ferestre cu ferestre sau balcoane si limita proprietatii invecinate.

7.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART.13. Accese carosabile:

- se respecta anexa nr. 4 la R.G.U. pentru tipurile de constructii prevazute in zona (constructii administrati ve, constructii financiar - bancare, constructii comerciale, constructii de cult, constructii pentru cultura, constructii si amenajari sportive, locuinte) in care stabilirea conditiilor, tipurilor, dimensiunilor si a numarului de accese pentru fiecare categorie de constructii se face in raport cu:

-destinatia, structura functionala, capacitatea constructiei si conditiile de amplasament;

-caracteristicile cladirii proiectate si a cladirilor existente deservite in totalitate sau partial, precum si de componenta si caracterul traficului in zona;

-asigurarea conditiilor de fluenta, securitate, confort si o buna desfasurare a circulatiei generale pentru toti participantii la trafic;

-asigurarea legaturii la retea majora de circulatie din localitate sau din teritoriu;

- fiecare parcela destinata constructiei va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat
- caracteristicile acceselor si drumurilor vor corespunde normelor in vigoare privind proiectarea si executia, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatia persoanelor cu mobilitate redusa etc si vor fi astfel amenajate incat sa nu impiedice circulatia;
- accesele vor respecta distantele de siguranta fata de intersectii;
- numarul de accese pe acelasi drum va fi redus la minimum necesar;
- parcelele de colt vor avea accesul din drumul cu traficul cel mai redus;
- fundaturile - cu o lungime maxim admisa de 175 m. - trebuie prevazute cu platforma de intoarcere dimensionata corespunzator.

ART.14. Accese pietonale:

- se va respecta art.26 din R.G.U. ;
- toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora ;
- caile pietonale, fie ca sunt trotuare, fie ca sunt alei, strazi sau pietonale, vor fi dispuse si alcatuite structural conform caracterului functional si incadrarii urbane, astfel:
-pentru zonele supuse restrictiilor temporare de construire- conform studiilor urbanistice elaborate si aprobate conform legii ;
-pentru celelalte zone- conform prospectelor specifice prezentate pentru strazi -plan- Echipare tehnico-edilitara ;
- accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajarilor necesare deplinei sigurante a deplasarii, indeosebi in relatie cu circulatia vehiculelor de orice categorie ;
- accesele pietonale cu circulatie continua sunt asigurate prin treceri denivelate si prin alternanta la intersectii semaforizate fata de circulatia vehiculelor ;
- la autorizarea constructiilor si amenajarilor la care se asigura accese pietonale, precum si la constructiile de lucrari si amenajari independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislatia privind deplasarea in conditii de confort si siguranta precum si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap ;
- la autorizarea constructiilor pe terenuri fara acces public direct se va asigura servitutea de trecere (Codul Civil, art.616) prin zonele (terenurile) proprietati private vecine ;
- se interzice autorizarea constructiilor pe terenurile care nu au fost prevazute cu acces pietonal.

7.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

ART.15. Racordarea la retele tehnico -edilitare existente:

- se va face in conformitate cu art. 27 al R.G.U., corelat cu art.13 din R.G.U. ;
- pentru obiectivele de utilitate publica se va face racordarea la retelele existente corespunzator capacitatii acestora , iar pentru ce depaseste capacitatea existenta se vor face extinderile prevazute prin grija Consiliului Local ;
- pentru locuinte , beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de autoritatea locala ;
- pentru constructiile apartinand altor categorii decat locuinte individuale sau obiective de utilitate publica ,beneficiarul constructiei se va obliga prin contract cu Consiliul Local , dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate , sa :
 - prelungasca retea existenta (daca are capacitatea necesara) ;
 - mareasca, dupa necesitati, capacitatea retelelor publice existente;
 - construiasca noi retele.

ART.16. Realizarea de retele tehnico - edilitare:

- se vor respecta prevederile art. 28 din R.G.U.;
- retelele stradale si retelele edilitare apartin domeniului public;
- contractele incheiate de Consiliul Local cu investitori sau beneficiari interesati in realizarea de lucrari de extindere, marire a capacitatii sau lucrari noi de retele tehnico-edilitare , va cuprinde prevederi in beneficiul ambelor parti;clauzele contractuale vor urmari apararea interesului public, fara a descuraja initiativa privata in realizarea unor lucrari(parcelari, institutii si servicii publice,etc. si retele tehnico-edilitare necesare functionarii acestora) care pot contribui la cresterea calitatii vietii ;

- indiferent de forma de finantare si executare a retelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la ucrarile specifice ;
- pentru lucrarile enuntate ,investitorul sau beneficiarul va obtine avizele necesare, conform legii.

T.17. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare:

- se supune prevederilor art.29 al R.G.U.;
- domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publica, ce apartin statului sau unitatilor administrativ - teritoriale;bunurile din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile si insesizabile;
- vezi si "T E - Zona de echipare tehnico-edilitara".

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

T.18. Parcelare:

- se vor respecta prevederile art.30 din R.G.U. ;
- pentru a fi construibila , o parcela trebuie sa satisfaca exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca atat in ceea ce privesc atributele de fapt (natura si caracteristicile terenului), cat si de drept (servitutile care il greveaza) ;
- conditiile de construibilitate sunt :

cesibilitate la drum public (direct sau prin servitute)- vezi si conditiile de realizare de retele- art.14 si

hipare cu retele tehnico-edilitare; vezi si art. 14 si 15;

me si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul ulament ;

- pentru cladirile apartinand functiunii dominante (vezi art.2):
- va respecta parcelarea existenta si nu vor fi autorizate decat constructiile care pot respecta toate mele de conformare ;

terenurile libere se vor elabora studiile urbanistice de detaliu sau reparcelari, care vor stabili celarea si destinatia terenurilor in conformitate cu prevederile PUZ ;

- pentru functiuni complementare (locuinte): in zonele cu parcelari existente se va pastra conformarea impusa de traditie, cu conditia respectarii prevederilor prezentului regulament in privinta normelor de igiena si de protectie impotriva incendiilor , precum si cele de amplasare si conformare ;

terenurile libere se vor elabora studii urbanistice cu regulamente aferente , pentru stabilirea rcelarii;

- parcelarile in zone protejate se vor face numai cu avizul organelor administratiei de stat stabilite conform legii.

ART.19. Înălțimea construcțiilor:

- se va respecta art.31 din R.G.U.;
- se va corela cu reglementările privind CUT;
- pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante (vezi art.2) se va accepta un regim de înălțime de peste maxim P+10E, cu condiția încadrării în normele de igienă și protecție împotriva incendiilor ; se pot accepta și clădiri cu un regim de înălțime mai mare , dacă au fost prevăzute într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii ;
- pentru locuințe se va accepta un regim de P+ 1E, P+2,cu condițiile de la punctul precedent ;
- în zona de protecție instituită pentru monumentele istorice , nu se va depăși regimul de înălțime din avizul forurilor autorizate sau servitutea de a nu construi decât până la o anumită înălțime (non altius tollendi) ce se va institui prin regulamentul zonei protejate cu avizul Ministerului Culturii- Direcția Monumentelor Istorice.

ART.20. Aspectul exterior al construcțiilor:

- se va respecta art. 32 din R.G.U.;
- aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor reprezintă o problemă de interes public care impune anumite condiții în judecarea aspectului construcției la eliberarea certificatului de urbanism ;
- se vor prezenta obligatoriu desfășurări ale fronturilor stradale cuprinzând cel puțin 3 clădiri alăturate;
- în Cp0 autorizarea se va face numai după obținerea avizului Ministerului Culturii- Direcția Monumentelor Istorice;
- în zonele în care nu este instituit regim de protecție, autorizarea se va face pe baza proiectelor întocmite de către persoanele desemnate conform Legii 50/1996, în condițiile respectării specificului consacrat al zonei, al armonizării cu construcțiile existente și al principiilor de estetică arhitecturală, care au ca obiect următoarele:

conformarea construcțiilor-volumul, forma acoperișului și pantele acestuia, decroșurile,scarile exterioare (în vederea evitării tumulețelor și acoperișurilor false) ;

materialele de construcție pentru finisaje exterioare-(în vederea folosirii lor adecvate și evitării exceselor privind varietatea acestora) ;

conformarea și amplasarea golurilor (uși, ferestre) pe fațade, raportul gol-plin (pentru realizarea acordului cu funcțiunea construcției) ;

culorile ansamblului și ale detaliilor pentru materiale de construcție, ce trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, evitându-se deprecierea peisajului natural și urban ;

împrejmuirea construcției, pentru punerea în valoare a acesteia, cu evitarea exceselor ornamentale.

ART.21. Procentul de ocupare al terenului :

- se va respecta art.15 și anexa nr. 2 din R.G.U.;
- procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat ;
- valoarea acestuia , în principiu nu trebuie să depășească limita superioară stabilită prin PUG (vezi plan - Unități teritoriale de referință), iar în zona centrală se pot atinge valorile maxime specificate la pct. 2.1.1. și 2.1.2. din anexa nr.2 a R.G.U., pentru construcțiile cu funcțiunea respectivă și pe parcela pe care se amplasează clădirea ;
- POT va fi corelat , în raport de funcțiunea clădirii , cu precizările de la pct. 2.2.1.-cultura, 2.2.2.-învățământ, 2.2.3.-sănătate, 2.2.4. -construcții și amenajări sportive.

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

ART.22. Parcaje :

- se va respecta art.33 din RGU;
- nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care prin specific (functiunile zonei centrale -vezi anexa 4 din RGU) necesita parcaje si nu se pot asigura in perimetrul parcelei respective ;
- necesarul de parcaje pentru fiecare cladire pentru care se solicita autorizatia de construire trebuie determinat conform normativului P 132/1993 si anexei nr. 5 din R.G.U.;
- nu se vor autoriza constructii de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesita stu de impact (factor de perturbare a circulatiei in zona si a mediului inconjurator).

ART.23 Spatii verzi:

- se va respecta art.34 din R.G.U.;
- eliberarea autorizatiilor de construire va fi conditionata de obligatia mentinerii sau realizarii de spatii verzi si plantate in cadrul parcelei respective, dimensionate conform anexei nr. 6 din RGU in raport cu functiunea cladirii ;
- pentru constructiile cu functiuni specificate pentru care anexa nr. 6 din RGU nu precizeaza indicatori minimi , se va asigura un spatiu verde si plantat de minim 15% din parcela ;
- este obligatorie respectarea fasilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor.

ART.24. Imprejmuiri:

- se va respecta art.35 din R.G.U.;
- pentru cladirile cu caracter public, imprejmuirile vor fi decorative cu o inaltime de max. 1,20 m. si preferabil transparente si dublate de gard viu;
- pentru locuinte limitele laterale si posteroara se vor realiza din imprejmuiri opace si cu inaltime de max.2,0 m , iar pe aliniament vor fi decorative cu inaltimea de max. 1,80 m.

8. IS-ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL

8.1. CAPITOLUL I - GENERALITATI

ART.1. Tipurile de subzone functionale sunt:

- IScx - constructii complexe (UTR: IScx1,3,4)
- ISr – cu restrictii intocmire PUZ/PUD (UTR: ISr 1-2, ISr 6, ISr 9-12) ;
- ISp-in zona protejata cu monumente istorice si situri arheologice(UTR: ISp 1,2);
- ISi- unitati invatamant(UTR IS i 2, 8,12);
- ISs- unitati sanitare(UTR IS s 3, 9, 10);
- ISa – exclusiv de agrement (UTR: ISa 7) ;
- ...f- in zona de obligativitate aviz SNCFR.

ART.2. Functiunea dominanta a zonei este : institutii si servicii de interes general cu functiuni complexe compusa din:

- institutii publice de interes general, cu regim mixt de inaltime;
- institutii publice aferente zonelor de locuit.

ART.3. Functiunile complementare admise :

- activitati productive nepoluante.
- cai de circulatie pietonala;
- spatii verzi; scuaruri.

8.2. CAPITOLUL 2-UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.4. Utilizari permise ale terenurilor din cadrul zonei si subzonelor:

- locuinte ~~publice~~ cu regim mixt de inaltime;
- servicii profesionale , sociale si profesionale ;
- comert: turism;
- parcare publice si aferente functiunilor admise.

ART.5. Utilizari permise cu conditii:

- oricare din functiunile de la art.4 cu conditia existentei unui proiect elaborat conform legii 50/1991 republicata in 1996, legii 10/1995 si existentei unui PUD aprobat ;
- oricare din functiunile de la art.4. in UTR :r, cu conditia existentei unui PUZ/PUD aprobat;
- oricare din functiunile de la art.4. in UTR :f, cu conditia respectarii zonelor de protectie de obligativitate a obtinerii avizului SNCFR
- oricare din functiunile de la art.4 cu conditia respectarii stricte a reglementarilor PUG pentru parcelele vecine obiectivelor cu destinatie speciala "S" in UTR: E 1, 7, pentru care exista aviz MapN, MI, SRI.

ART.6. Utilizari interzise:

- unitati economice poluante si care genereaza trafic intens ;
- constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de supraf. minima si front la strada si asigurarea tuturor functiunilor aferente functiunii dominante (vezi: caracteristici ale parcelelor) ;
- amenajari provizorii sau instalari de chioscuri /improvizatii pe domeniul public.

ART.7. Interdictii temporare:

- oricare din constructiile admise pentru IScx r, pana la elaborarea si aprobarea unui PUZ/PU
- oricare din constructiile admise in zona intersectiilor cu restrictie temporara pana la realizarea acestora.

ART.8. Interdictii permanente:

- orice fel de constructie in zonele de servitute si de protectie ale lucrarilor si retelelor tehnico-edilitate :prospectul strazilor, LEA, retea gaze etc;
- orice fel de constructie in IS I si IS s daca nu sunt asigurate cerintele minime de ocupare a terenului cf. RGU si zona minima de protectie sanitara fata de alte functiuni;

8.3. CAPITOLUL 3-CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

8.3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ART.9. Orientarea fata de punctele cardinale:

- se va respecta Art.9/7.C.

ART.10. Amplasarea fata de drumurile publice :

- se vor respecta prospectele strazilor prevazute in reglementari UTR;

ART.11. Amplasarea fata de aliniament:

- se va respecta Art.11/7.C.

ART.12. Amplasarea in interiorul parcelei:

- se face respectand art. 24 din R.G.U. ;
- pe o parcela se pot amplasa una sau mai multe constructii principale si constructii anexe;cladirile se vor amplasa de regula in regim izolat;pozitia lor este conditionata de regimul de aliniere fata c drumurile publice si fata de limitele laterale si limita posterioara .
- distanta minima intre constructiile amplasate pe aceeaasi parcela este egala cu jumatate d inaltimea constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m. pentru a permite intretinerea acestora , accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare.;
- retragerea fata de limite va fi pentru constructii existente de min.1,90 m. (servitutea de vedere) in fatade cu ferestre cu ferestre sau balcoane si limita proprietatii invecinate, iar pentru constructii conditionata de respectarea distantei minime de protectie sanitara conform Ord. M.S. 536/sept.1996.

8.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART.13. Accese carosabile:

- se repecta anexa nr. 4. la R.G.U. si prevederile Art.13/7.C.

ART.14. Accese pietonale :

- se va respecta art.26 din R.G.U.si prevederile Art 14/7.C.

8.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

ART.15. Racordarea la retele tehnico -edilitare existente:

- se va face in conformitate cu art. 27. al R.G.U., corelat cu art.13 din R.G.U. si completarile Art.15/7.C.;

ART.16. Realizarea de retele tehnico- edilitare:

- se vor respecta prevederile art. 28 din R.G.U. si a Art.16/7.C.;

ART.17. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare:

- se supune prevederilor art.29 al R.G.U.;
- domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publica, ce apartin statului sau unitatilor administrativ-teritoriale; bunurile din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile si insesizabile ;
- vezi si 14 "T E - Zona de echipare tehnico-edilitara".

8.3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

ART.18. Parcelare:

- se vor respecta prevederile art.30 din R.G.U. cu completarile Art.18/7.C.

ART.19. Inaltimea constructiilor:

- se va respecta art.31 din R.G.U.corelat cu reglementarile privind CUT pe fiecare UTR;
- pentru cladirile apartinand IScx r, se va accepta un regim de inaltime prevazut in PUZ/PUD aprobat cu conditia incadrarii in normele de igiena si protectie impotriva incendiilor;

ART.20. Aspectul exterior al constructiilor:

- se va respecta art. 32 din R.G.U.;
- se va completa cu prevederile Art.20/7.C.

8.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje , spatii verzi si imprejuriri

ART.22. Parcaje :

- se va respecta art.33. din R.G.U. ;
- se va completa cu Art.22/7.C.

ART.23. Spatii verzi:

- se va respecta art.34 din R.G.U.;
- eliberarea autorizatiilor de construire va fi conditionata de obligatia mentinerii sau realizarii de spatii verzi si plantate in cadrul parcelei respective, dimensionate conform anexei nr. 6. din R.G.U. in raport cu functiunea cladirii ;
- pentru constructiile cu functiuni specificate pentru care anexa 6. din R.G.U. nu precizeaza indicatori minimi, se va asigura un spatiu verde si plantat de cel putin 15% din parcela ;
- este obligatorie respectarea fasilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor - specifice UTR.

ART.24. Imprejmuiri:

- se va respecta **art.35** din R.G.U.;
- pentru cladirile cu caracter public, imprejmuirile vor fi decorative cu o inaltime de max. 1,20 m. s preferabil transparent si dublate de gard viu ;

9. L-ZONA LOCUINTE

9.1. CAPITOLUL 1- GENERALITATI

ART.1 Tipurile de subzone functionale sunt:

- Lm - predominant rezidentiala cu regim de inaltime P,P+1-2 (UTR: Lm 1-2, 4-6, 9-12, 17) ;
- Lb/l - idem, in blocuri cu regim de inaltime P+2-4,P+5-10 (UTR: Lb/l 2, 10) ;
- Lmx - predominant rezidentiala cu regim de inaltime mixt (UTR: Lmx 2, 9, 11) ;
- LSC - locuinte de serviciu, colonii (UTR: LSC 8, 18);
- L...p - in zona protejata pentru protectia monumentelor istorice (UTR:Lp 1, 2);
- L...s - idem, cu restrictii pentru protectie sanitara (Ls 9, 10, 17).
- L...r - idem, cu restrictii pana la intocmire PUZ/PUD (Lr 6, 11, 12).
- L...f - in zona de obligativitate aviz SNCFR.

ART.2. Functiunea dominanta a zonei este de zona de locuit ,compusa din:

- locuinte individuale,cu regim mic de inaltime ,majoritar parter,in general in zone de protectie monumente;
- locuinte in blocuri, curegim mediu / mixt/mare de inaltime , in cartiere construite in general dupa 1950;
- idem, curegim mic:2-3 nivele, in cartiere construite in general inainte de 1950.

ART.3. Functiunile complementare admise sunt:

- institutii si servicii complexe ;
- activitati nepoluante ;
- circulatii pietonale;
- spatii verzi:scuaruri;

9.2 CAPITOLUL 2-UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.4. Utilizari permise ale terenurilor din cadrul zonei si subzonelor:

- locuinte individuale / in blocuri ;
- locuinte individuale cu restrictii in zone de protectie ;
- institutii publice aferente zonelor rezidentiale ;
- servicii profesionale ,sociale si profesionale, comert ;
- activitati nepoluante,conform Ord. M.S. 536/sept.1997-art.4 si ai a unui studiu de impact.
- anexe gospodaresti cu regim de inaltime P, in conditiile respectarii Ord. M.S. 536/sept.1996-art.16.

ART.5. Utilizari permise cu conditii: —

- oricare din functiunile de la art.4 cu conditia existentei unui proiect elaborat conform legii 50/1991 republicata in 1996, legii 10/1995 ;
- oricare din functiunile de la art.4 pe terenurile agricole introduse in intravilan, cu conditia obtinerii avizului OCAOTA pentru scoatere din circuitul agricol;
- oricare din functiunile de la art.4 in UTR: L...r, cu conditia existentei unui PUZ /PUD aprobat ;
- idem in UTR : L...p, cu conditia obtinerii si a avizului MC privind protectia monumentelor;
- oricare din functiunile de la art.4 cu conditia respectarii stricte a reglementarilor PUG pentru parcelele vecine obiectivelor cu destinatie speciala "S" in UTR: E1, 7, pentru care exista aviz MapN, MI, SRI.
- oricare din functiunile de la art.4 in UTR: L...f, cu conditia obtinerii avizului MT, SNCFR in UTR: E Lmr3, Lmf4, Lmf5, Lmr11, Lm/s17, in zona de protectie a infrastructurii feroviare.

ART.6. Utilizari interzise:

- orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens;
- locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada conform art. 30 din R.G.U.(vezi:caracteristici ale parcelelor) ;

ART.7. Interdictii temporare:

- oricare din constructiile admise in UTR: L...r pana la elaborarea si aprobarea PUZ /PUD;
- oricare din constructiile admise in zona intersectiilor cu restrictie temporara pana la realizarea acestora ;

ART.8. Interdictii permanente:

- orice fel de constructii de locuinte / complementare admise in zonele Lb/ i/ mx, in cartierele cu densitate mare de locuit
- orice fel de constructie noua in zonele de protectie sanitara in L...s;
- orice fel de constructie in zonele de servitute a lucrarilor si retelelor tehnico-edilitare: prospectul strazilor, LEA, traseu retele apa-canal, gaze si in zonele de protectie a cursurilor de apa ;
- orice fel de constructii si anexe care nu respecta normele sanitare si de protectie a mediului in vigoare.

9.3. CAPITOLUL 3-CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

9.3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ART.9. Orientarea fata de punctele cardinale:

- durata minima de insorire cf. normelor sanitare este de fie o ora si jumatate la solstitiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 febr.-21 oct. pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud) ;
- in zonele cu interdictie temporara de construire, solutiile urbanistice ale PUZ sau PUD prin rezolvarea retelei stradale, orientarea, distantarea, dimensionarea constructiilor vor asigura durata minima de insorire ;
- necesitatile de insorire si iluminat natural a cladirilor cu diferite functiuni se conformeaza anexei nr. 3 la R.G.U.;
- pentru toate incaperile cladirilor de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) se va asigura durata maxima de insorire de 1ora si 30 min. la solstitiul de iarna prin rezolvarea parcelarilor si a retelei stradale in cadrul studiilor de urbanism necesare ;
- pentru a evita amplasarea locuintelor in zona de umbra ,se va respecta distanta intre cladiri mai mare sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte.

ART.10. Amplasarea fata de drumurile publice :

- se vor respecta prospectele strazilor prevazute prin P.U.G.,corelata cu indicatiile din plansele UTR ;

ART.11. Amplasarea fata de aliniament:

- aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat ;
- regimul de aliniere este limita conventionala , stabilita prin regulamentul local, ce reglementeaza modul de amplasare a constructiilor prin fixarea unei distante intre fronturile construite si un reper existent (axul strazii,limita trotuarului,imprejmuii etc.) ;

in general va fi respectata regula stabilirii inaltimii maxime a constructiilor fata de orice punct al fatadei pe aliniamentul opus ($H_{max} < D$), pentru conformare cu normele de igiena si securitate a constructiilor ; se va respecta regimul de aliniere prezentat in prospectul strazilor si se vor respecta distantele de protectie stabilite de 3-5 m. pentru locuinte si peste 5 m.- cu posibilitatea realizarii unor retrageri sau scuaruri - in cazul cladirilor cu functiuni publice precum si pentru asigurarea vizibilitatii la intersectii;

in zonele care necesita elaborarea de studii urbanistice zonale sau de detaliu, se va urmari respectarea acelorasi principii determinate de ratiuni functionale, estetice sau ecologice (protectia contra zgomotului, nocivitatii).

T.12. Amplasarea in interiorul parcelei:

se face respectand art. 24 din R.G.U.;

suprafata minima a unei parcele este de 150 mp, iar adancimea parcelei este cel putin egala cu latimea acesteia ;

pe o parcela se pot amplasa una sau mai multe constructii principale si constructii anexe ; cladirile se vor amplasa de regula in regim izolat; pozitia lor este conditionata de regimul de aliniere fata de drumurile publice si fata de limitele laterale si limita posterioara care se inscriu in prevederile Codului Civil si normelor de prevenire a incendiilor ;

distanța minima între constructiile amplasate pe aceeași parcela este egala cu jumatate din inaltimea constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3,0 m. pentru a permite intretinerea acestora , accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare ($l = \min. 3,0 \text{ m.}$) ;

distanța minima se majoreaza astfel:

- 4,0 m. in cazul cand o locuinta se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente cu functie de productie sau servicii ;
- 6,0 m. in cazul cand o locuinta se amplaseaza fata de un calcan al unei unitati productive existente pe parcela vecina ;

retragerea fata de limite va fi de min. 1,90 m. (servitutea de vedere) între fatade cu ferestre sau balcoane, respectiv 0,9 m. pentru cele fara ferestre si limita proprietatii invecinate ;

in functie de frontul la strada al parcelelor, care va respecta art.30 din R.G.U. , cladirile se pot amplasa:

- in regim izolat ;
- in regim cuplat (un calcan lateral, o fatada laterala) ;
- in regim insiruit (doua calcane laterale) ;

in zonele de extindere a locuirii , unde nu exista o parcelare prealabila adecvata acestei functiuni, se va elabora obligatoriu un studiu urbanistic, care va fi aplicat dupa aprobarea sa conform prevederilor legale.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

T.13. Accese carosabile:

se vor respecta prevederile art.25 din R.G.U.;

se respecta anexa nr. 4 la R.G.U. pentru tipurile de constructii prevazute in zona (constructii de locuinte: art. 4.11.) ;

fiecare parcela destinata constructiei va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat direct sau prin servitute , conform reglementarilor Codului Civil ;

caracteristicile acceselor si drumurilor vor corespunde normelor in vigoare privind proiectarea si executia, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatia persoanelor cu mobilitate redusa etc. si vor fi astfel amenajate incat sa nu impiedice circulatia ;

acesele vor respecta distantele de siguranta fata de intersectii;

numarul de accese pe acelasi drum va fi redus la minimum necesar ;

parcelele de colt vor avea accesele din drumul cu traficul cel mai redus ;

in zonele adiacente DN/ DJ se vor realiza drumuri locale paralele cu drumul national care sa preia accesele la toata suita de parcele vecine cu drumul de trafic intens ;

- fundaturile - cu o lungime maxim admisa de 175 m.- trebuie prevazute cu platforma de intoarcere dimensionata corespunzator.

ART.14. Accese pietonale:

- se va respecta art.26 din R.G.U. ;
- toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora ;
- caile pietonale, fie ca sunt trotuare, fie ca sunt alei, strazi sau pietonale, vor fi dispuse si alcatuite structural conform caracterului functional si incadrarii urbane, astfel:
- pentru zonele supuse restrictiilor temporare de construire- conform studiilor urbanistice elaborate si aprobate conform legii ;
- pentru celelalte zone- conform prospectelor specifice prezentate pentru UTR;
- accesul pietonal trebuie reglementat ca accesibilitate si continuitate in sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajarilor necesare deplinerii sigurantei a deplasarii, indeosebi in relatie cu circulatia vehiculelor de orice categorie ;
- accesul pietonal cu circulatie continua sunt asigurate prin treceri denivelate si prin alternanta la intersectii semaforizate fata de circulatia vehiculelor ;
- la autorizarea constructiilor si amenajarilor la care se asigura accese pietonale, precum si la constructiile de lucrari si amenajari independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislatia privind deplasarea in conditii de confort si siguranta precum si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap ;
- la autorizarea constructiilor pe terenuri fara acces public direct se va asigura servitutea de trecere(Codul Civil,art. 616) prin zonele (terenurile) proprietati private vecine;
- se interzice autorizarea constructiilor pe terenurile care nu au fost prevazute cu acces pietonal ;

9.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

ART.15. Racordarea la retele tehnico -edilitare existente:

- se va face in conformitate cu art. 27 al R.G.U., corelat cu art.13 din R.G.U.;
- terenurile destinate dezvoltarii localitatii, conform normelor sanitare , dispun obligatoriu de posibilitatea realizarii alimentarii cu apa , racordare la retele de alimentare cu energie electrica si de indepartare si neutralizare a apelor uzate , prin grija Consiliului Local;
- pentru obiectivele de utilitate publica se va face racordarea la retelele existente corespunzator capacitatii acestora , iar pentru ce depaseste capacitatea existenta se vor face extinderile prevazute prin grija Consiliului Local ;
- pentru locuinte existente, in cazul in care capacitatea a retelelor nu permite racordarea, se vor respecta urmatoarele conditii:
 - realizarea de solutii de echipare in sistem individual, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului - asigurarea unei distante minime de 30 m intre fantani si fose septice - precum si prevederile Codului Civil(art. 610) ;
 - in momentul realizarii retelei centralizate publice in zona , beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de autoritatea locala,
- pentru locuinte noi, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de autoritatea locala ;
- pentru constructiile apartinand altor categorii decat locuinte individuale sau obiective de utilitate publica ,beneficiarul constructiei se va obliga prin contract cu Consiliul Local , dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate , sa :
 - prelungeasca reseaua existenta (daca are capacitatea necesara) ;
 - mareasca, dupa necesitati, capacitatea retelelor publice existente;
 - construiasca noi retele.

ART.16. Realizarea de retele tehnico- edilitare:

- se vor respecta prevederile art. 28 din R.G.U.;
- retelele stradale si retelele edilitare apartin domeniului public;
- contractele incheiate de Consiliul Local cu investitori sau beneficiari interesati in realizarea de lucrari de extindere, marire a capacitatii sau lucrari noi de retele tehnico-edilitare , va cuprinde prevederi in beneficiul ambelor parti;clauzele contractuale vor urma apararea interesului public, fara a descuraja initiativa privata in realizarea unor lucrari (parcelari, institutii si servicii publice,etc. si retele tehnico-edilitare necesare functionarii acestora) care pot contribui la cresterea calitatii vietii ;
- indiferent de forma de finantare si executare a retelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la lucrarile specifice ;
- pentru lucrarile enuntate ,investitorul sau beneficiarul va obtine avizele necesare - vezi 14 "TE - Zona pentru echipare tehnico-edilitara".

ART.17. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare:

- se supune prevederilor art.29 al R.G.U.;
- domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publica, ce apartin statului sau unitatilor administrativ - teritoriale;bunurile din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile si insesizabile ;
- vezi si 14 "T E -Zona de echipare tehnico-edilitara".

9.3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

ART.18. Parcelare:

- se vor respecta prevederile art.30 din R.G.U. ;
- terenul afectat unei parcelari comporta parti comune (strazi,spatii publice, retele tehnico-edilitare) si loturi- parti private apartinand unor proprietari diferiti;
- pentru a fi constructibila , o parcela trebuie sa satisfaca exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca atat in ceea ce privesc atributele de fapt (natura si caracteristicile terenului), cat si de drept (servitutile care il greveaza) ;
- conditiile de constructibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);vezi si conditiile de realizare de retele- art.14 si 15. ;
 - echipare cu retele tehnico-edilitare; vezi si art. 14 si 15;
 - forme si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament ;
- pentru cladirile apartinand functiunilor complementare (art. 3)
 - se va respecta parcelarea existenta si nu vor fi autorizate decat constructiile care pot respecta toate normele de conformare ;
 - pe terenurile libere se vor elabora studiile urbanistice indicate, care vor stabili parcelarea si destinatia terenurilor in conformitate cu prevederile PUG in L...r ;
- pentru functiunea dominanta (locuirea cf. art. 2):
 - in zonele cu parcelari existente se va pastra conformarea impusa de traditie ,cu conditia respectarii prevederilor prezentului regulament in privinta normelor de igiena si de protectie impotriva incendiilor,precum si cele de amplasare si conformare ;
 - pe terenurile libere se vor elabora studii urbanistice cu regulamente aferente ,pentru stabilirea parcelarii, care vor fi aprobate conform legislatiei ;
- parcelarile in zone protejate se vor face numai cu avizul organelor administratiei de stat abilitate conform legii.

ART.19. Înălțimea construcțiilor:

- se va respecta **art.31** din R.G.U. corelat cu reglementările privind CUT în fiecare UTR;
- pentru clădirile aparținând **funcțiunilor complementare (vezi art.3)** se va accepta în mod **exceptional un regim de înălțime de maxim P+3E**, cu condiția încadrării în normele de igienă și protecție împotriva incendiilor ; se pot accepta și clădiri cu un regim de înălțime mai mare , dacă au fost prevăzute într-un plan urbanistic aprobat conform legii ;
- pentru **locuințe individuale noi se va accepta un regim de P+ 1-2 E**, în mod **exceptional P+3**, cu condițiile de la punctul precedent ;
- în zona de protecție instituită pentru monumentele istorice , nu se va depăși regimul de înălțime din avizul forurilor autorizate - Direcția Monumentelor Istorice a Județului Prahova- sau servitutea de a nu construi decât până la o anumită înălțime (non altius tollendi) ce se va stabili prin studii de specialitate.

ART.20. Aspectul exterior al construcțiilor:

- se va respecta **art. 32** din R.G.U.;
- aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor reprezintă o problemă de interes public care impune anumite condiții în judecarea aspectului construcției la eliberarea certificatului de urbanism ;
- în zonele în care nu este instituit regim de protecție a monumentelor, autorizarea se va face pe baza proiectelor întocmite **de către persoanele desemnate conform Legii 50/1996**, în condițiile respectării specificului consacrat al zonei, al armonizării cu construcțiile existente și al principiilor de estetică a arhitecturii, care au ca obiect următoarele:
conformarea construcțiilor-volumul, forma acoperișului și pantele acestuia, decroșurile, scarile exterioare (în vederea evitării turnulețelor și acoperișurilor false) ;

materialele de construcție pentru finisaje exterioare-(în vederea folosirii lor adecvate și evitării exceselor privind varietatea acestora) ;

conformarea și amplasarea golurilor (uși, ferestre) pe fațade, raportul gol-plin (pentru realizarea acordului cu funcțiunea construcției) ;

culorile ansamblului și ale detaliilor pentru materiale de construcție, ce trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei , evitându-se deprecierea peisajului natural și urban ;

împrejmuirea construcției, pentru punerea în valoare a acesteia, cu evitarea exceselor ornamentale.

ART.21. Procentul de ocupare al terenului :

- se va respecta **art.15** și anexa nr. 2 din R.G.U.;
- **procentul de ocupare a terenului (POT)** exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat ; valoarea acestuia , în principiu nu trebuie să depășească limita superioară stabilită prin PUG (vezi plan - **Unități teritoriale de referință**), iar în zona centrală se pot atinge valorile maxime specificate la pct. 2.1.1. și 2.1.2. din anexa nr.2 a R.G.U., pentru construcțiile cu funcțiunea respectivă și pe parcela pe care se amplasează clădirea;
- POT va fi corelat , în raport de funcțiunea clădirii , cu precizările de la pct. 2.2.1.-cultura, 2.2.2.-învățământ, 2.2.3.-sănătate, 2.2.4. -construcții și amenajări sportive.

9.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje , spații verzi și împrejmuiți

ART.22. Parcaje :

- se va respecta **art.33** din RGU;
- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific (funcțiunile zonei - vezi anexa 4 din RGU) necesită parcaje și nu le poate asigura în perimetrul parcelei respective ;

necesarul de parcaje pentru fiecare cladire ce solicita autorizatia de construire trebuie determinat conform normativului P132/1993 si **anexei nr. 5** din R.G.U.;

nu se vor autoriza constructii de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesita studii de impact (factor de perturbare a circulatiei in zona si a mediului inconjurator).

ART.23. Spatii verzi:

se va respecta **art.34** din R.G.U.;

eliberarea autorizatiilor de construire va fi conditionata de obligatia mentinerii sau realizarii de spatii verzi si plantate in cadrul parcelei respective, dimensionate conform **anexei nr. 6** din RGU in raport cu functiunea cladirii ;

penru constructiile cu functiuni specificate pentru care **anexa 6** din RGU nu precizeaza indicatori minimi , se va asigura un spatiu verde si plantat de minim 15% din parcela ;

este obligatorie respectarea fasiilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor - vezi plan - **Echipare tehnico-edilitara**.

ART.24. Imprejmuiri:

se va respecta **art.35** din R.G.U.;

pentru cladirile cu caracter public , imprejmuirile vor fi decorative cu o inaltime de max. 1,20 m si preferabil transparent si dublate de gard viu ;

pentru locuinte limitele laterale si posteroara se vor realiza din imprejmuiri opace si cu inaltime de max.2,0 m , iar pe aliniament vor fi decorative cu inaltimea de max. 1,8 m.

10. I-ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE

10.1. CAPITOLUL I-GENERALITATI

ART.1. Tipurile de subzone functionale sunt:

- Ip - industrie poluanta (UTR : Ip 3-5, 7, 8, 15, 16, 18);
- In - industrie nepoluanta (UTR : In 3-5, 7, 8, 12, 15, 17) ;
- It - unitati transporturi (UTR : It 13, 15,);
- In.ex- industrie nepoluanta- extindere (UTR : In.ex 5, 8, 15, 16);
- I...r - cu restrictii pana la elaborare PUZ/PUD (Ir 3);
- ...f - in zona de obligativitate aviz SNCFR

ART.2. Functiunea dominanta este: zona pentru unitati industriale compusa din :

intreprinderi industriale mari, mici si mijlocii de productie si servicii , nocive/nenocive, depozite etc.

ART.3. Functiunile complementare admise sunt:

- zone verzi de protectie;
- servicii complexe.;
- cai de circulatie, parcuri publice

10.2. CAPITOLUL 2-UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.4. Utilizari permise ale terenurilor din cadrul zonei si subzonelor:

- activitati industriale nepoluante conform art.2. ;
- depozite si anexe industriale ;
- servicii pentru activitati industriale ;
- spatii verzi,plantatii de protectie;
- circulatii, parcuri.

ART.5. Utilizari permise cu conditii:

- oricare din functiunile de la art.4 cu conditia existentei unui proiect elaborat conform Legii 50/1991 republicata in 1996 si Legii 10/1995,a studiului de impact si acordului de mediu conform Legii 137/1995. ;
- oricare din functiunile de la art.4 pe terenurile agricole introduse in intravilan, cu conditia obtinerii avizului OCAOTA pentru scoatere din circuitul agricol;
- oricare din functiunile de la art.2 in UTR E5,E8,cu conditia existentei unui PUZ/ PUD aprobat ;
- oricare din functiunile de la art.4., cu conditia rezolvarii in interiorul parcelei a tuturor exigentelor de igiena si protectie sanitara conform normelor in vigoare (Ordinul MS nr. 536/1997) ;
- oricare din functiunile de la art.4., cu conditia respectarii zonelor de protectie si servitutiilor stabilite prin reglementari :

-aviz SNCFR in UTR E3, 4, 5, 13, 15, 16, 18.

-protectie sanitara in UTR E4, 5.

-protectieobiective alimentare cu apa/ cursuri de apa in UTR E 3, 12, 13, 17.

ART.6. Utilizari interzise:

- locuinte si institutii publice ;
- constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de supraf. minima si front la strada (vezi : caracteristici ale parcelelor) .

ART.7. Interdictii temporare:

- schimbarea utilizarii actuale a cladirilor existente , pana la intocmirea studiilor necesare (de folosinta a terenului, de impact) si obtinerea avizelor legale ;
- oricare din constructiile admise in intersectiile cu restrictie temporara pana la realizarea acestora.

ART.8. Interdictii permanente:

- orice fel de constructie in zonele de servitute si de protectie a lucrarilor si retelelor tehnico-edilitare:prospectul strazilor, LEA, retele gaze, apa-canal etc;
- orice fel de constructii si anexe care nu respecta normele sanitare si de protectia mediului in vigoare si care nu respecta distantele normate fata de zona de locuit stabilite prin studiul de impact ;

10.3. CAPITOLUL 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

10.3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ART.9. Orientarea fata de punctele cardinale:

- necesitatile de insorire si iluminat natural a cladirilor cu diferite functiuni se conformeaza anexei nr. 3. la R.G.U. ;

ART.10. Amplasarea fata de drumurile publice :

- se vor respecta prospectele strazilor prevazute prin P.U.G.;

ART.11. Amplasarea fata de aliniament:

- zonele industriale necesita elaborarea de studii urbanistice de detaliu in cadrul carora se vor respecta principii de amplasare fata de aliniament determinate de ratiuni functionale, estetice sau ecologice (protectia contra zgomotului , nocivitatii), acestea stabilite prin studii de impact asupra mediului , cu conditia de a nu fi sub regimul de aliniere stabilit pentru UTR respectiv.;

ART.12. Amplasarea in interiorul parcelei:

- se face respectand art. 24 din R.G.U.;
- dimensiunile parcelelor conditioneaza functiunea cladirilor care se vor amplasa;
- autorizarea de construire va fi conditionata de elaborarea prealabila a unui PUD, studiu urbanistic necesar pentru a proba constructibilitatea unei parcele in zona industriala stabilita ;
- pe o parcela se pot amplasa una sau mai multe constructii principale , constructii anexe si utilitati, parcuri si spatii verzi de protectie perimetrare; cladirile se vor amplasa de regula in regim izolat;pozitia lor este conditionata de regimul de aliniere fata de drumurile publice si fata

de limitele laterale si limita posterioara care se inscriu in prevederile Codului Civil si normelor de prevenire a incendiilor ;
distanța minima între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m. pentru a permite întreținerea acestora , accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare (l = min.3m.) ;
retragerea față de limitele laterale-cf.alineat precedent.

2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3. Accese carosabile:

se respecta **anexa nr. 4.** la R.G.U. pentru tipurile de construcții prevăzute în zonă în care stabilirea condițiilor, tipurilor ,dimensiunilor și a numărului de accese pentru fiecare categorie de construcții se face în raport cu :

- destinația,structura funcțională, capacitatea construcției și condițiile de amplasament ;
- caracteristicile clădirii proiectate și a clădirilor existente deservite în totalitate sau parțial, precum și de componenta și caracterul traficului în zonă;
- asigurarea condițiilor de fluentă, securitate, confort și o bună desfășurare a circulației generale pentru toți participanții la trafic ;
- asigurarea legăturii la rețeaua majoră de circulație din localitate sau din teritoriu.

fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat ;
caracteristicile acceselor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare privind proiectarea și execuția,accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă,circulația persoanelor cu mobilitate redusă etc și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația ;
accesele vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;
numărul de accese pe același drum va fi redus la minimum necesar ;
parcelele de colț vor avea accesele din drumul cu traficul cel mai redus ;
în zonele adiacente DN/DJ, pentru care vor fi elaborate studii de urbanism zonale/de detaliu ,se vor realiza drumuri locale paralele cu drumul național care să preia accesele la toată suita de parcele vecine cu drumul de trafic intens, în conformitate cu prevederile urbanistice;

4. Accese pietonale:

se va respecta **art.26** din R.G.U. ;
toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora ;
căile pietonale, fie că sunt trotuare, fie că sunt alei, străzi sau pietre pietonale, vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane, astfel :

- pentru zonele supuse restricțiilor temporare de construire - conform studiilor urbanistice elaborate și aprobate conform legii ;
- pentru celelalte zone- conform prospectelor specifice prezentate.

3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

5. Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente:

se va face în conformitate cu **art. 27.** al R.G.U., corelat cu **art.13** din R.G.U. ;
pentru **construcțiile aparținând altor categorii decât locuințe individuale** sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției **se va obliga prin contract cu Consiliul Local,** după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să :

- prelungească rețeaua existentă(dacă are capacitatea necesară) ;
- mărească, după necesități, capacitatea rețelelor publice existente ;
- construiască noi rețele.

T.16. Realizarea de rețele tehnico - edilitare:

- se vor respecta prevederile art. 28 din R.G.U.;
- vezi si 14 "TE - Zona de echipare tehnico-edilitara".

T.17. Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare:

- se supune prevederilor art.29 al R.G.U.;
- vezi si "T E - Zona de echipare tehnico-edilitara".

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

T.18. Parcelare :

- se vor respecta prevederile art.30. din R.G.U. ;
- pentru a fi construabila , o parcela trebuie sa satisfaca exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca atat in ceea ce privesc atributele de fapt (natura si caracteristicile terenului), cat si de drept (servitutele care il greveaza) ;
- conditiile de constructibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute); vezi si conditiile de realizare de rețele - art.14 si 15. ;
 - echipare cu rețele tehnico-edilitare; vezi si art. 14 si 15 ;
 - forme si dimensiuni care sa permita respectarea regulilor de amplasare si conformare din prezentul regulament ;
- pentru cladirile apartinand functiunii dominante(vezi art.2):
 - se va respecta parcelarea existenta si nu vor fi autorizate decat constructiile care pot respecta toate normele de conformare ;
 - pe terenurile libere se vor elabora studiile urbanistice dedetaliu , care vor stabili parcelarea si destinatia terenurilor in conformitate cu prevederile PUG .

T.19. Inaltimea constructiilor:

- se va respecta ar.31. din R.G.U., conform necesitatilor tehnice sau normelor specifice ;
- pentru cladirile apartinand functiunii dominante (vezi art.2) se va accepta un regim de inaltime, in limita reglementarilor zonei, cu conditia incadrarii in normele de igiena si protectie impotriva incendiilor; se pot accepta si cladiri cu un regim de inaltime mai mare , daca au fost prevazute intr-un plan urbanistic aprobat conform legii;

T.20. Aspectul exterior al constructiilor:

- se va respecta art. 32 din R.G.U.;
- aspectul exterior al constructiilor si amenajarilor reprezinta o problema de interes public care impune anumite conditii in judecarea aspectului constructiei la eliberarea certificatului de urbanism ;
- in zonele in care nu este instituit regim de protectie, autorizarea se va face pe baza proiectelor **intocmite de catre persoanele desemnate conform Legii50/1996** , in conditiile respectarii specificului consacrat al zonei, al armonizarii cu constructiile existente si al principiilor de estetica a arhitecturii ;
- se interzice amplasarea catre caile de comunicatie publice a activitatilor care au aspect dezagreabil (depozite de deseuri, de combustibili solizi etc.).

1. Procentul de ocupare al terenului :

se va respecta art.15. si anexa nr. 2 din R.G.U.;

procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata ocupata la sol de cladiri si suprafata terenului considerat; valoarea acestuia, in principiu nu trebuie sa depaseasca limita superioara stabilita prin PUG (vezi - **Unitati teritoriale de referinta**) ; POT va fi corelat , in raport de functiunea cladirii , cu indicatorii admisibili determinati de necesitati tehnologice si cu normele de protectie sanitara si de protectie a mediului.

5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje ,spatii verzi si imprejuriri

2. Parcaje :

se va respecta art.33 din RGU;

nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care prin specific (functiunile zonei - vezi anexa nr. 4 din RGU) necesita parcaje si nu le poate asigura in perimetrul parcelei respective ; necesarul de parcaje pentru fiecare cladire ce solicita autorizatia de construire trebuie determinat conform normativului P132/1993 si **anexei nr. 5** din R.G.U. ; utilizarea domeniului public, conform art.33 pct.2, nu se aplica pentru cladiri cu terenuri adiacente la DN/DJ ;

nu se vor autoriza constructii de parcaje sau garaje de mari dimensiuni fara studii de impact asupra mediului (factor de perturbare a circulatiei in zona si a mediului inconjurator).

3. Spatii verzi:

se va respecta art.34 din R.G.U.;

eliberarea autorizatiilor de construire va fi conditionata de obligatia mentinerii sau realizarii de spatii verzi si plantate in cadrul parcelei respective,dimensionate conform **anexei nr. 6** din RGU in raport cu functiunea cladirii ;

pentru constructiile cu functiuni specificate pentru care anexa 6 din RGU nu precizeaza indicatori minimi , se va asigura un spatiu verde si plantat de **minim 15%** din parcela sau stabilit prin studiul de impact asupra mediului ;

este obligatorie respectarea fasiilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor - vezi - **-Echipare tehnico-edilitara** , precum si a zonelor perimetrare plantate de min. 10 m , la limita zonei functionale ;

4. Imprejmuiri:

se va respecta art.35 din R.G.U.;

pentru functiunea dominantă- conform necesitati de securitate;

pentru cladirile cu caracter public, imprejmuirile vor fi decorative cu o inaltime de max. 1,20 m si preferabil transparente si dublate de gard viu, iar limitele laterale si posterioara se vor realiza din imprejmuiri opace si cu inaltime de max. 2,0 m ;

A -ZONA UNITATILOR AGRICOLE

1. CAPITOLUL I-GENERALITATI

T.1. Tipurile de subzone functionale sunt::

A - unitati si servicii agricole: unitati neproductive (UTR : A 8).

T.2. Functiunea dominanta a zonei este:

prinderi existente mici si mijloicii de servicii agricole , depozite produse agricole etc.

T.3. Functiunile complementare :

- circulatii rutiere, parcari;
- plantatii de protectie.

2 CAPITOLUL 2-UTILIZARE FUNCTIONALA

T.4. Utilizari permise ale terenurilor din cadrul zonei si subzonelor:

- activitati agricole nepoluante, conform art.2 ;
- cladiri administrative;
- servicii pentru activitati agricole ;

T.5. Utilizari permise cu conditii:

- oricare din functiunile de la art.4 cu conditia existentei unui proiect elaborat conform legii 50/1991 republicata in 1996, legii 10/1995 ;
- oricare din functiunile de la art.2 , cu conditia rezolvarii tuturor conditiilor impuse de normele sanitare in interiorul parcelei (Ordinul MS nr.1935/1996);
- oricare din functiunile de la art.2, cu conditia respectarii zonelor de protectie de-a lungul retelelor majore, precum si-functie de profilul activitatii- fata de zonele de locuit, stabilite prin studiul de impact asupra mediului elaborat conform Legii 137/1995 ;

T.6. Utilizari interzise:

- locuinte noi si institutii publice ;

T.7. Interdictii temporare:

- schimbarea utilizarii actuale a cladirilor existente , pana la intocmirea studiilor necesare si obtinerea avizelor legale ;
- oricare din constructiile admise in intersectiile cu restrictie temporara pana la realizarea acestora.

T.8. Interdictii permanente:

- orice fel de constructii si anexe care nu respecta normele sanitare si de protectia mediului in vigoare si distantele normate fata de zona de locuit stabilite prin studiul de impact ;
- orice fel de constructie in zonele de servitute a lucrarilor si retelelor tehnico-edilitare: prospectul strazilor, LEA, traseu retele apa-canal, gaze si in zonele de protectie a cursurilor de apa stabilite prin reglementari ;

CAPITOLUL 3-CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A STRUCTIILOR

1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

1. Orientarea fata de punctele cardinale:

necesitatile de insonorizare si iluminat natural a cladirilor cu diferite functiuni se conformeaza anexei nr. 3 la R.G.U.;

2. Amplasarea fata de drumurile publice :

se vor respecta prospectele strazilor prevazute prin P.U.G., reglementari UTR.

1. Amplasarea fata de aliniament:

se respecta regimul de aliniere al cladirilor existente si Art. 10.

2. Amplasarea in interiorul parcelei:

se face respectand art. 24 din R.G.U.;

dimensiunile parcelelor conditioneaza functiunea cladirilor care se vor amplasa; autorizarea de construire pe terenuri libere va fi conditionata de elaborarea prealabila a unui studiu urbanistic (PUD) necesar pentru a proba constructibilitate a unei parcele in zona stabilita.

2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3. Accese carosabile:

se respecta anexa nr. 4 la R.G.U.
pentru constructii noi prevazute in zona, vezi si Art.13/10.I.

4. Accese pietonale:

se va respecta art.26 din R.G.U.;

vezi si Art.14/10.I.

3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

5. Racordarea la retele tehnico -edilitare existente:

se va face in conformitate cu art. 27 al R.G.U., corelat cu art.13 din R.G.U.;

in cazul existentei retelelor si a posibilitatii de racordare,beneficiarul constructiei se va obliga prin contract cu Consiliul Local , dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate , sa :

- prelungiasca reseaua existenta (daca are capacitatea necesara) ;
- 45mareasca , dupa necesitati , capacitatea retelelor publice existente ;
- construiasca noi retele.

6. Realizarea de retele tehnico- edilitare:

se vor respecta prevederile art. 28 din R.G.U.;

vezi si "T E -Zona de echipare tehnico-edilitara".

7. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare:

se supune prevederilor art.29 al R.G.U.;

vezi si "T E - Zona de echipare tehnico-edilitara".

4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

8. Parcelare:

se vor respecta prevederile art.30. din R.G.U. ;
conditiile de constructibilitatecf. 10.I. /Art.13

9. Inaltimea constructiilor:

se va respecta art.31 din R.G.U., conform necesitatilor tehnice sau normelor specifice corelat cu CUT pentru UTR nr.8. ;
pentru cladirile apartinand functiunii dominante (vezi art.2) se va accepta un regim de inaltime de maxim P+3E, cu conditia incadrarii in normele de igiena si protectie impotriva incendiilor; se pot accepta si cladiri cu un regim de inaltime mai mare, daca au fost prevazute intr-un plan urbanistic aprobat conform legii ;

10. Aspectul exterior al constructiilor:

se va respecta art. 32 din R.G.U. ;
aspectul exterior al constructiilor si amenajarilor reprezinta o problema de interes public care impune anumite conditii in judecarea aspectului constructiei la eliberarea certificatului de urbanism ;
se interzice amplasarea catre drumurile publice a activitatilor care au aspect dezagreabil (depozite de deseuri , de combustibili solizi etc.).

11. Procentul de ocupare al terenului :

se va respecta art.15 si anexa nr. 2 din R.G.U. ;
procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata ocupata la sol de cladiri si suprafata terenului considerat;valoarea acestuia, in principiu nu trebuie sa depaseasca limita superioara stabilita prin PUG si pl.UTR.
POT va fi corelat , in raport de functiunea cladirii , cu indicatorii admisibili determinati de necesitati tehnologice si cu normele de protectie sanitara.

5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje ,spatii verzi si imprejmuiuri

12. Parcaje :

se va respecta art.33 din RGU ;
vezi sj Art.22/10.I.

13. Spatii verzi:

se va respecta art.34 din R.G.U. ;
se va completa cu reglementari cf. Art23/10.I..

14. Imprejmuiri:

se va respecta art.35 din R.G.U. ;
se vor realiza in conformitate cu profilul unitatii si cu necesitatile de securitate, cu inaltime de max.2,60 m, respectand exigentele de estetica arhitecturala.

CC - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI STRUCTII AFERENTE

CAPITOLUL I - GENERALITATI

Tipurile de subzone functionale sunt:

- CCR - cai rutiere (UTR : E CCR 0, 1-17);
- CCri – cu restrictii în intersectii(UTR : E CCri 0, 1-13, 15);
- CCRp – parcuri orasenesti(UTR : E CCrp 0, 1, 7);
- CCRc – constructii aferente circulatiei rutiere (UTR : E CCRc 3-5, 7, 8, 11-16);
- CCF – circulatii feroviare (UTR : E CCF 3-5, 11, 13-18);

Funcțiunea dominantă a zonei este de:

construcții și amenajări pentru cai de comunicații rutiere.

ZONA DRUMULUI ESTE SUPRAFATA DE TEREN OCUPATA DE ELEMENTELE STRUCTURALE DE DRUM SI DE LUCRARILE AFERENTE CONSTITUITA DIN AMPRIZA SI DOUA FASII LATERALE DE O PARTE SI DE ALTA A EI , DENUMITE ZONE DE PROTECTIE, LA CARE SE ADAUGA SI ZONELE DE PROTECTIE CORESPUNZATOARE CATEGORIEI DE DRUMURI PUBLICE.

ZONA C.F. ESTE SUPRAFATA DE TEREN OCUPATA DE ELEMENTELE STRUCTURALE DE CALE FERATA ALCATUITE DIN SUPRASTRUCTURA, INFRASTRUCTURA - ECHIPAMENTE CU LUCRĂRI DE CONSOLIDARE ȘI PROTECȚIE AFERENTE, PODURI ȘI TURI-LA CARE SE ADAUGA ZONA DE PROTECȚIE A INFRASTRUCTURII ALCATUITA DIN SUPRAFATA DE TEREN (INDIFERENT DE PROPRIETAR) CU LĂȚIMEA DE 100 m, MĂSURATĂ DE LA BORDUL ZONEI CADASTRALE C.F. SITUATĂ DE O PARTE ȘI DE ALTA A CĂII FERATE.

Funcțiunile complementare sunt admise numai în condițiile art.18 din R.G.U. , în zona de protecție a drumurilor publice și art. 20 din R.G.U. în zona de protecție C.F.

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA

Utilizări permise ale terenurilor din cadrul zonei și subzonelor:

- orice construcții cu funcțiunile de la art. 2 ;
- rețeaua de străzi din intravilan aparținând domeniului public ;
- parcajele publice ;
- unități ale întreprinderilor de transporturi teritoriale.
- orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice și în zona de protecție a acestora, care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice .
- construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată.

Utilizari permise cu conditii:

orice constructie, in zona de protectie a drumurilor publice, cu respectarea **art.18 si 20 din R.G.U.**, conform avizului organelor de specialitate ale administratiei publice, a acordurilor Ministerului Transporturilor si cu respectarea normelor tehnice de proiectare, constructie si exploatare si care respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, coformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare ;

oricare din functiunile de la art.4 cu conditia existentei unui proiect elaborat conform legii 50/1991 republicata in 1996, legii 10/1995, a studiului de impact si a acordului de mediu ;

oricare din functiunile de la art.4 pe terenurile agricole, cu conditia obtinerii avizului OCAOTA pentru scoatere din circuitul agricol;

oricare din constructiile apartinand functiunilor conform art. 2 in zonele in care s-a instituit interdictie temporara de constructie, pana la elaborarea si aprobarea conform legii a studiilor si proiectelor de specialitate necesare precizate prin reglementari;

orice constructie, in conditiile paragrafului anterior, care prin amplasare si functionare nu va afecta buna desfasurare a circulatiei pe drumurile publice si pe caile ferate in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta; accesele carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normativelor si standardelor specifice.

Utilizari interzise:

orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare deranjeaza buna desfasurare, organizare si desfasurare a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente sunt interzise in zona de siguranta si protectie a drumurilor sau caii ferate;

lucrari si constructii care prezinta riscuri in realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrica si alte instalatii de acest gen) si care afecteaza securitatea circulatiei pe drumurile publice /caile ferate si nu permit interventia in caz de avarie fara blocarea sau intreruperea traficului.

Interdictii temporare:

orice constructie in zonele reglementate prin **interdictie temporara**, pana la realizarea

- lucrarilor (rezolvare intersectii, extinderi si modernizari de strazi existente, trasee de strazi noi, traversari etc.), cu respectarea prospectelor stabilite prin **PUG** in U.T.R 0, E-13, 15, 16- a proiectelor de specialitate elaborate in conditiile respectarii **Legii nr.10/1995** privind calitatea in constructii si aprobate conform legii;
- si aprobarea studiilor urbanistice precizate-PUZ/PUD in UTR E: 5, 6, 7,15.

Interdictii permanente:

orice fel de constructii care prin functiune, conformare, volumetrie si estetica impieteaza asupra desfasurarii in bune conditii a functiunii dominante : constructii provizorii, chioscuri, anexe gospodaresti, panouri publicitare ;

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

se va respecta zona de protectie sanitara si servitutile legal instituite, evidentiate in planurile din P.U.G.

3. CAPITOLUL 3 -CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A INSTRUCTIILOR

1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

9. Orientarea fata de punctele cardinale:

- nu e cazul ;

10. Amplasarea fata de drumurile publice :

drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile , gestionate de autoritatile administratiei publice centrale sau locale,clasificate tehnic conform legislatiei si terminologiei tehnice: drum national , drumuri comunale si strazi in intravilan ; elementele componente ale drumurilor sunt : calea de rulare , ampriza , fasiile de siguranta si zonele de protectie ;

ZONELE DE PROTECTIE sunt stabilite in functie de categoria strazii, astfel:

- in afara localitatilor -fasii de teren intre marginile exterioare fasiei de siguranta si:
 - 26 m din ax la DN ;
 - 24 m din ax la DJ
 - 20 m din ax la drumurile comunale;

Aceste terenuri raman in gospodaria acelor care le au in proprietate sau administratie , cu folosinta respectiva .

- in intravilanul localitatii - latimea zonei strazii stabilita prin prospecte, in planurile fiecarui UTR.

11. Amplasarea față de căi navigabile:

nu este cazul.

12. Amplasarea față de căi ferate din administrarea R.A. - S.N.C.F.R.:

se va respecta art. 20 din R.G.U.;

orice construcție care se amplasează în zona de protecție (100 m) a infrastructurii feroviare situată în intravilan/extravilan se autorizează cu avizul R.A. - S.N.C.F.R. și Ministerul Transporturilor.

3. Amplasarea fata de aliniament:

vor fi respectate prospectele specificate pentru fiecare UTR, determinate de rațiuni functionale, estetice sau ecologice (protectia contra zgomotului , nocivitatii) ;

4. Amplasarea in interiorul parcelei:

se face respectand art. 24 din R.G.U.;

conform necesitatilor tehnice , normelor specifice si proiectelor de specialitate ;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile:

se respecta anexa nr. 4 la R.G.U.;

- fiecare parcela destinata constructiei va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat ;
- caracteristicile acceselor si drumurilor vor corespunde normelor in vigoare privind proiectarea si executia, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatia persoanelor cu mobilitate redusa etc si vor fi astfel amenajate incat sa nu impiedice circulatia ;
- accesele vor respecta distantele de siguranta fata de intersectii;
- numarul de accese pe acelasi drum va fi redus la minimum necesar ;
- parcelele de colt vor avea accesele din drumul cu traficul cel mai redus ;
- in zonele adiacente DN/DJ ,pentru care vor fi elaborate studii de urbanism zonale sau de detaliu ,se vor realiza drumuri locale paralele cu drumul national care sa preia accesele la toata suita de parcele vecine cu drumul de trafic intens;
- fundaturile - cu o lungime maxim admisa de 175 m.- trebuie prevazute cu platforma de intoarcere dimensionata corespunzator ;

RT.16. Accese pietonale:

- se interzice autorizarea constructiilor pe terenurile care nu au fost prevazute cu acces pietonal.

2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

RT.17. Racordarea la retele tehnico -edilitare existente:

- se va face in conformitate cu art. 27. al R.G.U., corelat cu art.13 din R.G.U.;
- pentru **obiectivele de utilitate publica** se va face racordarea la retelele existente corespunzator capacitatii acestora , iar pentru ce depaseste capacitatea existenta se vor face extinderile prevazute prin grija Consiliului Local ;
 - in momentul realizarii retelei centralizate publice in zona , beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de autoritatea locala ;
- pentru **constructiile apartinand altor categorii** decat locuinte individuale sau obiective de utilitate publica ,beneficiarul constructiei **se va obliga prin contract cu Consiliul Local** , dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa :
 - prelungasca reseaua existenta(daca are capacitatea necesara);
 - mareasca , dupa necesitati , capacitatea retelelor publice existente ;
 - construiasca noi retele.

RT.18. Realizarea de retele tehnico- edilitare:

- se vor respecta prevederile art. 28 din R.G.U.;
- retelele stradale si retelele edilitare apartin **domeniului public** ;
- contractele incheiate de consiliul local cu investitori sau beneficiari interesati in realizarea de lucrari de extindere, marire a capacitatii sau lucrari noi de retele tehnico-edilitare , va cuprinde prevederi in beneficiul ambelor parti;clauzele contractuale vor urmari apararea interesului public, fara a descuraja initiativa privata in realizarea unor lucrari(parcelari, institutii si servicii publice,etc. si retele tehnico-edilitare necesare functionarii acestora) care pot contribui la cresterea calitatii vietii ;
- indiferent de forma de finantare si executare a retelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor **Legii nr. 10/1995** privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la lucrarile specifice ;
- cheltuielile pentru lucrarile de racordare si bransare care se realizeaza pe terenurile proprietate privata ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate in intregime de investitorul sau beneficiarul interesat ;
- indiferent de forma de finantare si de executare a retelelor edilitare , realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor **Legii 10/1995** privind calitatea in constructii , precum si a normativelor tehnice referitoare la lucrarile specifice;

pentru lucrarile enuntate ,investitorul sau beneficiarul va obtine avizele administratiei publice centrale de specialitate si a serviciilor publice judetene necesare, precum si ale regiilor de specialitate- in functie de importanta lucrarilor si de conditiile de realizare sub aspect juridic si financiar.

19. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare:

se supune prevederilor **art.29** al R.G.U. ;
domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul **dreptului de proprietate publica**, ce apartin statului sau unitatilor administrativ-teritoriale ; bunurile din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile si insesizabile ;
retelele de alimentare cu energie electrica ,gaze, telecomunicatii, fac parte din sistemul national si sunt proprietate publica a statului ;
retelele de apa ,canalizare , alimentare cu energie termica drumuri si alte unitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei ;
lucrarile de bransare la retelele de utilitate publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar ;
lucrarile de extindere se fac conform art. 16 si , dupa realizare trec in proprietate publica si se administreaza conform legii.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

20. Parcelare:

se vor respecta prevederile **art.30** din R.G.U. ;
pentru a fi construabila , o parcela trebuie sa satisfaca exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca atat in ceea ce privesc atributele de fapt (natura si caracteristicile terenului), cat si de drept (servitutele care il greveaza) ;
conditiile de constructibilitate sunt:

- accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);vezi **conditiile** de realizare de retele art.14 si 15 ;
- echipare cu retele tehnico-edilitare; vezi si art. 14 si 15;
- forme si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament ;

parcelarile in **zone protejate** se vor face numai cu avizul organelor administratiei de stat stabilite conform legii.

21. Inaltimea constructiilor:

conform necesitatilor tehnice sau normelor specifice, daca nu fac parte din categoria constructiilor cuprinse in reglementarile PUG;

22. Aspectul exterior al constructiilor:

se va respecta **art. 32** din R.G.U. ;
aspectul exterior al constructiilor si amenajarilor reprezinta o problema de interes public si se recomanda ca sa se tina seama de imaginea prezentata ;

23. Procentul de ocupare al terenului :

conform indicatiilor specifice UTR , posibil de modificat dupa necesitati tehnologice.

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

Parcaje :

pentru orice functiune se va respecta **art.33** din RGU;

nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care prin specific (functiunile zonei centrale - vezi anexa 4 din RGU) necesita parcaje si nu le poate asigura in perimetrul parcelei respective ;

utilizarea domeniului public, conform art.33 pct.2, nu se aplica pentru cladiri cu terenuri adiacente la DN/DJ ;

nu se vor autoriza constructii de parcaje sau garaje de mari dimensiuni fara studii de impact (factor de perturbare a circulatiei in zona si a mediului inconjurator).

Spatii verzi:

este obligatorie respectarea fasilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospecte - vezi plan **Echipare tehnico-edilitara**.

pentru constructii specificate la art. 2 si 3 , eliberarea autorizatiilor de construire va fi conditionata de obligatia mentinerii sau realizarii de spatii verzi si plantate ;

penru constructiile cu functiuni specificate pentru care **anexa nr. 6** din R.G.U. nu precizeaza indicatori minimi , se va asigura un spatiu verde si plantat de 15% din parcela sau conform studiului de impact ;

Imprejmuiri:

se va respecta **art.35** din R.G.U.

GC -ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

CAPITOLUL I – GENERALITATI

urile de subzone functionale sunt:

- obiective (UTR : E GCo 3) ;
- cimitire (UTR : E GCc 13) ;
- pepiniere (UTR : E GCp 12) ;
- salubritate(UTR : E GCs 5) ;
- cu aviz SNCFR

unctiunea dominanta a zonei este:

instalatii si amenajari pentru gospodaria comunala.

unctiunile complementare nu sunt admise.

CAPITOLUL 2-UTILIZARE FUNCTIONALA

izari permise ale terenurilor din cadrul zonei si subzonelor:

- , cu amenajari si constructii aferente;
- tate si colectarea deseurilor ;
- darirea si depozitarea deseurilor;
- are

izari permise cu conditii:

- din utilizările de la art.4. cu conditia respectarii Legii 137/1995 prin elaborarea unui
- de impact si obtinerea acordului de mediu ;
- din functiunile de la art.4. cu conditia respectarii zonelor de protectie sanitara
- Speciale nr. 103/10 apr. 1997) de-a lungul cursurilor si acumularilor de apa , si -
- 1 Ordin MS nr.1935 /1996 - fata de zonele de locuit , astfel :
- nitire - 50 m ;
- tati de salubritate - 200 m ;
- apa de gunoi - 1000m cu reducere prin studiu de impact pana la 250 m ;
- din utilizarile de la art.4 in UTR E 3, 5, cu conditia acordului MT si SNCFR.

zari interzise:

alta functiune in afara celor precizate prin PUG.

dictii temporare:

- din constructiile /extinderile admise prezentate la art.2. pana la elaborarea obligatorie
- area studiilor de specialitate necesare ;

T.8. Interdictii permanente:

orice fel de constructie, conform art. 6, inclusiv in zona de protectie sanitara.

3. CAPITOLUL 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A NSTRUCIILOR

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

T.9. Orientarea fata de punctele cardinale:

nu e cazul.

T.10. Amplasarea fata de drumurile publice :

se vor respecta prospectele strazilor prevazute prin P.U.G., Echipare tehnico-edilitara ;

T.11. Amplasarea fata de aliniament:

se va respecta regimul de aliniere prezentat in prospectul strazilor, specific pentru UTR-ul respectiv si se vor respecta distantele de protectie stabilite prin studiul de impact;

se va corela cu respectarea principiilor determinate de ratiuni functionale, estetice, ecologice sau tehnologice (protectia impotriva zgomotului, nocivitatii);

T.12. Amplasarea in interiorul parcelei:

se face respectand art. 24 din R.G.U.;

autorizarea de construire pentru constructii noi/extinderi va fi conditionata de elaborarea prealabila a unui studiu urbanistic, necesar pentru a proba construibilitatea parcelei pentru functiunea stabilita;

se vor respecta normele de igiena prevazute in Ordinul MS nr.536/1997 sau cele ce il inlocuiesc.

13.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

13. Accese carosabile:

stabilirea conditiilor, tipurilor, dimensiunilor si a numarului de accese pentru fiecare categorie de constructii se face in raport cu:

- 1) destinatia, structura functionala, capacitatea constructiei si conditiile de amplasament ;
 - 1) caracteristicile cladirii proiectate si a cladirilor existente deservite in totalitate sau partial, precum si de componenta si caracterul traficului in zona;
 - 1) asigurarea conditiilor de fluenta, securitate, confort si o buna desfasurare a circulatiei generale pentru toti participantii la trafic ;
 - 1) asigurarea legaturii la reseaua majora de circulatie din localitate sau din teritoriu ;
- fiecare parcela destinata constructiei va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat ;

14. Accese pietonale:

se va respecta art.26 din R.G.U.;

3.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

15. Racordarea la retele tehnico -edilitare existente:

se va face in conformitate cu art. 27 al R.G.U., corelat cu art.13 din R.G.U.;

16. Realizarea de retele tehnico- edilitare:

se vor respecta prevederile art. 28 din R.G.U. ;
vezi si "T E - Zona de echipare tehnico-edilitara".

17. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare:

se supune prevederilor art.29 al R.G.U. ;
vezi si "T E - Zona de echipare tehnico-edilitara".

3.3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

18. Parcelare:

se vor respecta prevederile art.30 din R.G.U. ;
pentru a fi construabila , o parcela trebuie sa satisfaca exigentele specifice functiunilor constructiei
pe care urmeaza sa o primeasca atat in ceea ce privesc atributele de fapt (natura si caracteristicile
terenului), cat si de drept (servitutele care il greveaza) ;
conditiile de construibilitate sunt:
- accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute); vezi si conditiile de realizare de retele-
art.14 si 15. ;
- echipare cu retele tehnico-edilitare; vezi si art. 14 si 15 ;
- forme si dimensiuni care sa permita respectarea
regulilor de amplasare si conformare din prezentul regulament ;

9. Inaltimea constructiilor:

se va respecta art.31 din R.G.U. ;
pentru cladirile apartinand functiunii dominante (vezi art.2) se va accepta un regim de inaltime
mai mare decat cel specific (POT), determinat de necesitati tehnologice numai pe baza unui
studiu de specialitate ;

10. Aspectul exterior al constructiilor:

se va respecta art. 32 din R.G.U.;

11. Procentul de ocupare al terenului :

in principiu nu trebuie sa depaseasca limita superioara stabilita prin P.U.G. (vezi plan Unitati
teritoriale de referinta).

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

Parcaje :

sa respecta art.33 din RGU;

desarul de parcaje pentru fiecare obiectiv ce solicita autorizatia de construire trebuie determinat conform normativului P132/1993 si Anexei nr. 5 din R.G.U.;

Spatii verzi:

sa respecta art.34 din R.G.U.;

pentru constructiile cu functiuni specificate pentru care anexa 6 din RGU nu precizeaza valori minime, se va asigura un spatiu verde si plantat de minim 15% din parcela.

Imprejmuiri:

sa respecta art.35 din R.G.U.;

imprejmuirile vor fi decorative cu o inaltime de max. 2,20 m , preferabil transparente si dublate de vegetatie vii.

4. P-ZONA DE PARCURI, RECREERE, SPORT, PERDELE DE PROTECTIE

4.1. CAPITOLUL I - GENERALITATI

RT.1. Tipurile de subzone functionale sunt:

- PP - parcuri (UTR: PP 0, E PP 2) ;
- Ppr - perdele de protectie (UTR: E Ppr 1a, 3-4, 6-7, 10-13);
- Ppri - perdele de protectie fata de zona industriala (UTR: E Ppri 4, 18);
- Ps – dotari sportive (UTR: E Ps 1, 8);
- Parh – parc arheologic (UTR E P arh 2).

RT.2. Functiunea dominanta a zonei este zona de spatii verzi compusa din:

parcuri, amenajari pentru activitati sportive, plantatii de protectie;
zone de agrement, reamenajari urbane

RT.3. Functiunile complementare :

- constructii cu functiuni complementare functiunii dominante pentru activitati specifice : chioscuri, umbre, platforme si locuri de joaca, terenuri de joc si sport in aer liber sau acoperite etc. ;
- constructii anexe .

4.2 CAPITOLUL 2-UTILIZARE FUNCTIONALA

RT.4. Utilizari permise ale terenurilor din cadrul zonei si subzonelor:

- amenajari de parcuri si scuaruri ;
- amenajari pentru sport, recreere, odihna, promenada inclusiv dotari aferente ;
- plantatii de aliniament si de protectie intre zone functionale incompatibile si pentru utilizarea zonelor de protectie a retelelor majore.

RT.5. Utilizari permise cu conditii:

- oricare din functiunile de la art.4 cu conditia existentei unui proiect elaborat conform legii 50/1991 republicata in 1996, legii 10/1995 ;
- plantatiile de protectie vor fi dimensionate astfel:
 - pentru functiuni poluante/ incompatibilitati functionale -in urma elaborarii unui studiu de impact asupra mediului pentru functiunile poluante (UTR E Ppri 4, 18);
 - pentru protectia sanitara- conform normelor sanitare minime (specificate la functiunile respective) in UTR E 10 sau in urma studiilor de specialitate (cursuri de apa , captari sau instalatii alimentare cu apa) in UTR E 10, 12, 13, 17
 - pentru protectie retele/cai de comunicatie, conform norme specifice detinator, dar nu mai mici de 50 m de-a lungul cailor de circulatie magistrale

- in zona de protectie arheologica-conform limitelor zonei si reglementarilor specifice la instituirea acesteia conform legii.

Utilizari interzise:

orice alta functiune atat in zonele verzi existente , cat si in cele prevazute prin reglementari.

Interdictii temporare:

oricare din constructiile admise prezentate la art.2 pana la elaborarea obligatorie si aprobarea unui PUD in E 1 ;

oricare din constructiile admise in intersecțiile cu restrictie temporara pana la realizarea acestora;

Interdictii permanente:

orice fel de constructie in zonele de servitute si de protectie a lucrarilor si retelelor tehnico-edilitare:prospectul strazilor, LEA, retele gaze, apa-canal ;

orice fel de utilizare in afara celor permise prin reglementari, inclusiv in zonele de protectie.

orice fel de constructii si anexe admise conform art.4 care nu respecta normele sanitare si de protectia mediului in vigoare si care nu respecta distantele normate fata de zona de locuit stabilite prin studiul de impact ;

CAPITOLUL 3-CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A STRUCTIILOR

1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Orientarea fata de punctele cardinale:

necesitatile de insonare si iluminat natural a cladirilor cu diferite functiuni se conformeaza anexei nr. 3 la R.G.U.;

0. Amplasarea fata de drumurile publice :

se vor respecta prospectele strazilor prevazute prin P.U.G si UTR.

1. Amplasarea fata de aliniament:

se va respecta regimul de aliniere prezentat in prospectul strazilor- si UTR.

2. Amplasarea in interiorul parcelei:

se face respectand art. 24 din R.G.U.;

2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3. Accese carosabile:

se respecta anexa nr. 4. la R.G.U..

4. Accese pietonale:

se va respecta art.26 din R.G.U.;

- toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora ;
- caile pietonale, fie ca sunt trotuare, fie ca sunt alei, strazi sau pietonale, vor fi dispuse si alcatuite structural conform caracterului functional si incadrarii urbane, astfel :
 - pentru zonele supuse restrictiilor temporare de construire- conform studiilor urbanistice elaborate si aprobate conform legii ;
 - pentru celelalte zone- conform prospectelor specifice prezentate pentru strazi;
- accesul pietonal trebuie reglementat ca accesibilitate si continuitate in sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajarilor necesare deplinei sigurante a deplasarii, indeosebi in relatie cu circulatia vehiculelor de orice categorie ;
- accesul pietonal cu circulatie continua sunt asigurate prin treceri denivelate si prin alternanta la intersecii semaforizate fata de circulatia vehiculelor ;
- la autorizarea constructiilor si amenajarilor la care se asigura accese pietonale, precum si la constructiile de lucrari si amenajari independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislatia privind deplasarea in conditii de confort si siguranta precum si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap ;
- la autorizarea constructiilor pe terenuri fara acces public direct se va asigura servitutea de trecere (Codul Civil ,art. 616) prin zonele (terenurile) proprietati private vecine ;
- se interzice autorizarea constructiilor pe terenurile care nu au fost prevazute cu acces pietonal.

1.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

RT.15. Racordarea la retele tehnico -edilitare existente:

- se va face in conformitate cu art. 27 al R.G.U., corelat cu art.13 din R.G.U.;

RT.16. Realizarea de retele tehnico - edilitare:

- se vor respecta prevederile art. 28 din R.G.U.;
- vezi si "T E - Zona de echipare tehnico-edilitara".

1.3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

T.18. Parcelare:

- se vor respecta prevederile art.30. din R.G.U. ;

T.19. Inaltimea constructiilor:

- pentru constructii aferente parcurilor=10 m;
- pentru constructii aferente dotarilor pentru sport si activitati de recreere=cf. necesitatilor functionale, cu conditia respectarii valorii minime a CUT, specificata pe UTR-ul respectiv.

T.20. Aspectul exterior al constructiilor:

- se va respecta art. 32 din R.G.U.;
- vezi si completarile Art.20/7.C.

T.21. Procentul de ocupare al terenului :

- pentru functiunea dominanta, conform normelor specifice;
- pentru functiuni complementare, se va respecta art.15 si Anexa nr. 2 din R.G.U.;

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje ,spatii verzi si imprejuriri

T.22. Parcaje :

- se va respecta art.33 din RGU;
- nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele functiuni care prin specific (functiunile zonei - vezi anexa nr. 4. din R.G.U.) necesita parcaje si nu le poate asigura in perimetrul parcelei respective ;
- necesarul de parcaje pentru fiecare amenajare de spatiu verde ce solicita autorizatia de construire trebuie determinat conform normativului P132/1993 si anexei nr. 5 din R.G.U.;
- nu se vor autoriza constructii de garaje ;

T.23. Spatii verzi:

- se va respecta art.34 din R.G.U. corelata cu Legea 137/1995 privind protectia mediului ;
- eliberarea autorizatiilor de construire in PP, Ps, Pagr, Ppd se va face doar pe baza unor studii de specialitate ;
- eliberarea autorizatiilor de construire va fi conditionata de corelarea amenajarilor cu normele de igiena si protectia mediului; corelarea se face tinand cont de marimea , functiunea dominanta a localitatii si zona geografica in vederea evaluarii posibilitatilor de imbunatatire a microclimatului
- amenajarea spatiilor plantate se va face pe principii ecologice prin recurgere la vegetatie perena , pentru asigurarea unor costuri de intretinere reduse si pentru a favoriza ecosistemele locale;se vor realiza pe baza unor studii de specialitate ;
- in vecinatatea monumentelor istorice, precum si in zonele de protectie ale acestora , realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in valoare a obiectelor protejate.Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol constructia protejata, sub aspectul stabilitatii ;
- pentru constructiile cu functiuni specificate pentru care anexa 6 din R.G.U. nu precizeaza indicatori minimi, se va asigura un spatiu verde si plantat de min. 15% din parcela; in zona unitatilor si surselor poluante se vor utiliza specii rezistente la nocivitati ;
- este obligatorie respectarea fasiilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor - vezi - Echipare tehnico-edilitara, precum si a zonelor perimetrare plantate de min. 10 m , la limita zonei functionale pentru unitati industriale sau agricole , in cazul in care nu au fost inca determinate printr-un studiu de impact;

T.24. Imprejuriri:

- se va respecta art.35 din R.G.U.;
- pentru cladirile si amenajarile cu caracter public, imprejuririle vor fi decorative cu o inaltime de max. 1,20 m , preferabil transparente si dublate de gard viu.

TE -ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

CAPITOLUL I-GENERALITATI

Tipurile de subzone functionale sunt:

TEc -constructii aferente retelelor tehnico-edilitare (UTR: E TEc 1, 8, 13);

TEr -retele tehnico-edilitare (UTR: E TEr 6, 7);

TEa -echipare tehnico-edilitara si culturi agricole (UTR: E TEa 7, 8, 14, 16);

Funcțiunea dominantă a zonei este de:

construcții, amenajări și instalații pentru rețele tehnico-edilitare.

Funcțiunile complementare

sunt admise.

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA

Utilizari permise ale terenurilor din cadrul zonei și subzonelor:

orice construcții și amenajări tehnico-edilitare de extindere, mărire a capacității sau racordare la infrastructura edilitară existentă, cu capacitate corespunzătoare și pentru a căror extindere/realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare asigurate, atrase potrivit legii.

Utilizari permise cu conditii:

exercitarea funcțiilor de la art.4 cu condiția asigurării zonelor de protecție;

autorizația de construire pentru lucrările de la art. 4 se eliberează după obținerea acordurilor și avizelor de specialitate emise de organismele abilitate, în condițiile legii administrație publică centrală de specialitate și servicii publice descentralizate, precum și regii de specialitate subordonate consiliilor locale.

Utilizari interzise:

exercitarea altă utilizare funcțională, cu excepția exploatarilor agricole sau plantărilor în UTR: E TEa 7, 14, 16 și TEr 6, 7.

Interdicții temporare:

exercitarea din construcțiile de extindere admise până la obținerea autorizației de construire.

Interdicții permanente:

exercitarea fel de construcție admisă care, prin dimensiuni și capacitate presupune cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați;

exercitarea fel de construcție în zonele de protecție instituite.

CAPITOLUL 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Orientarea fata de punctele cardinale:

in orice caz;

Amplasarea fata de drumurile publice :

se vor respecta prospectele strazilor prevazute prin P.U.G., reglementari UTR si culoarele din cadrul retelei de 50-100m de-a lungul DN/DJ.

Amplasarea fata de cai ferate SNCFR :

se vor respecta distantele legale fata de zona caii ferate , iar pentru zonele de protectie de cel putin 50m de-o parte si de alta , pentru autorizarea oricaror constructii se va obtine aviz MT si SNCFR.

Amplasarea fata de aliniament:

se vor fi respectate prospectele specificate pentru fiecare U.T.R., conformate conditiilor tehnice, estetice sau ecologice (protectia contra zgomotului, nocivitatii).

Amplasarea in interiorul parcelei:

se face respectand art. 24 din R.G.U.;

pe o parcela se pot amplasa una sau mai multe constructii conform necesitatilor tehnice sau cerintelor specifice.

2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile:

pe fiecare parcela destinata constructiei va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat ; caracteristicile acceselor si drumurilor vor corespunde normelor in vigoare privind proiectarea si executia, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila ;

Accese pietonale:

se va respecta art.26 din R.G.U.;

toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora ;

3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Racordarea la retele tehnico -edilitare existente:

se va face in conformitate cu art. 27 al R.G.U., corelat cu art.13 din R.G.U.;

in cazul in care, intru obiectivele de utilitate publica se va face racordarea la retelele existente corespunzator capacitatii acestora , iar pentru ce depaseste capacitatea existenta se vor face racordarile prevazute prin grija Consiliului Local

in cazul in care, intru locuinte existente, in cazul in care capacitatea retelelor nu permite racordarea, se vor respecta urmatoarele conditii:

- realizarea de solutii de echipare in sistem individual, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului - asigurarea unei distante minime de 30 m intre fantani si fose septice - precum si prevederile Codului Civil(art. 610);

- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zona , beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală ;

pentru **locuințe individuale sau colective** , racordarea la rețelele urbane conditionează eliberarea autorizației de construire; nu se admit extinderi urbane pe terenuri pe care nu au fost realizate, prin grija administrației locale, toate lucrările de infrastructură, utilități, lotizări și planuri urbanistice care să reglementeze constructibilitatea terenurilor.

pentru **construcțiile aparținând altor categorii decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publică** , beneficiarul construcției **se va obliga prin contract cu Consiliul Local** , după obținerea avizului organelor administrației publice specializate , să :

- prelungască rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară) ;
- mărească , după necesități , capacitatea rețelelor publice existente ;
- construiască noi rețele.

17. Realizarea de rețele tehnico - edilitare:

se vor respecta prevederile art. 28 din R.G.U.;

rețelele stradale și rețelele edilitare aparțin **domeniului public** ;

contractele încheiate de Consiliul Local cu investitori sau beneficiari interesați în realizarea de lucrări de extindere, marire a capacității sau lucrări noi de rețele tehnico-edilitare , va cuprinde prevederi în beneficiul ambelor părți; clauzele contractuale vor urmări apararea interesului public, fără a descuraja inițiativa privată în realizarea unor lucrări (parcelări, instituii și servicii publice, etc. și rețele tehnico-edilitare necesare funcționării acestora) care pot contribui la creșterea calității vieții ;

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

cheltuielile pentru lucrările de racordare și bransare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat ;

indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare , realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor **Legii 10/1995** privind calitatea în construcții , precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice ;

pentru lucrările enunțate , investitorul sau beneficiarul va obține avizele administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice județene necesare, precum și ale regiilor de specialitate- în funcție de importanța lucrărilor și de condițiile de realizare sub aspect juridic și financiar.

18. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:

se supune prevederilor art.29 al R.G.U.;

domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul **dreptului de proprietate publică**, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale; bunurile din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile ;

rețelele de alimentare cu energie electrică , gaze, telecomunicații, fac parte din sistemul național și sunt proprietate publică a statului ;

rețelele de apă , canalizare , alimentare cu energie termică drumuri și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei ;

lucrările de bransare la rețelele de utilitate publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar ;

lucrările de extindere se fac conform art. 16 și , după realizare trec în proprietate publică și se administrează conform legii.

15.3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

T.19. Parcelare:

- se vor respecta prevederile **art.30** din R.G.U. ;
- pentru a fi construibila , o parcela trebuie sa satisfaca exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca atat in ceea ce privesc atributele de fapt (natura si caracteristicile terenului), cat si de drept (servitutele care il greveaza);

T.20. Inaltimea constructiilor:

- se va respecta **art.31** din R.G.U.;
- conform necesitatilor tehnice sau normelor specifice ;
- in zona de protectie instituita pentru monumentele istorice , nuse va depasi regimul de inaltime din avizul forurilor autorizate sau servitutea de a nu construi decat pana la o anumita inaltime (non altius tollendi) ce se va institui prin studiile urbanistice ulterioare, aprobate conform legii.

T.21. Aspectul exterior al constructiilor:

- se va respecta **art. 32** din R.G.U.;
- aspectul exterior al constructiilor si amenajarilor reprezinta o problema de interes public ;
- in cazuri speciale se va asigura mascarea cu perdele de vegetatie a incintelor vizibile de pe drumurile publice.

T.22. Procentul de ocupare al terenului :

- conform normelor specifice.

15.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje ,spatii verzi si imprejmuri

.23. Parcaje :

- se va respecta **art.33** din RGU;
- necesarul de parcaje pentru fiecare cladire ce solicita autorizatia de construire trebuie determinat conform normativului P132/1993 si anexeii **nr.5** din R.G.U.;
- utilizarea domeniului public, conform **art.33** pct.2, nu se aplica pentru cladiri cu terenuri adiacente la DN/DJ ;

24. Spatii verzi:

- se va respecta **art.34** din R.G.U.;
- pentru constructiile cu functiuni specificate pentru care **anexa nr.6** din RGU nu precizeaza indicatori minimi , se va asigura un spatiu verde si plantat de minim 15% din parcela, si 100% in zona de protectie severa normata/determinata prin studii sau in cea sanitara;

25. Imprejmuiri:

- se va respecta **art.35** din R.G.U.;
- imprejmuirile vor avea o inaltime determinata de ratiuni de securitatea exploatarii si vor fi preferabil transparente si dublate de gard viu.

TA -ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

I. CAPITOLUL I - GENERALITATI

1. Tipurile de subzone functionale sunt:

TA - terenuri aflate permanent sub ape (UTR : E TA 2,3,7,8,12-14, 17).

A MINORA ESTE SUPRAFATA DE TEREN OCUPATA PERMANENT SAU TEMPORAR CU , CARE ASIGURA CURGEREA NESTINGHERITA , DIN MAL IN MAL A APELOR LA NIVELURI SNUITE .

A MAJORA ESTE PORTIUNEA DE TEREN INUNDABILA DIN VALEA NATURALA A UNUI S DE APA .

2. Functiunea dominanta a zonei este de :

structii si amenajari in zone cu terenuri aflate permanent sub ape

3. Functiunile complementare admise :

ri hidrotehnice,de poduri si modernizari de poduri.

2 CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA

4. Utilizari permise ale terenurilor din cadrul zonei si subzonelor:

orice constructii si amenajari conform art.2 ;

lucrari de gospodarire a apelor, de prevenire si combatere a a actiunii distructive a apelor, aparari de maluri, stabilizari teren.

lucrari de poduri si modernizari de poduri.

5. Utilizari permise cu conditii:

oricare din functiunile de la art.4 in UTR de la art 1 , in conditiile respectarii art. 7 din RGU.

oricare din functiunile de la art.4 .cu conditia respectarii **Legii apelor nr. 107/1996** ;

autorizatia de construire pentru lucrarile de la art. 4 se elibereaza dupa obtinerea acordurilor si avizelor de specialitate emise de organismele abilitate in conditiile legii , cu asigurarea masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor si cu respectarea zonelor de protectie instituite.

i. Utilizari interzise:

orice fel de constructii cu exceptia celor specificate la art.4.

. Interdictii temporare:

in zonele prevazute pentru a primi lucrari de amenajare , nu se vor autoriza constructii pana la realizarea lucrarilor pe baza unor proiecte de specialitate in conditiile respectarii **Legii 10/1995**

T.8. Interdicții permanente:

- orice construcție în zonelor de protecție de-a lungul cursurilor și acumularilor de apă conform Legii apelor nr. 107/1996, anexa 2 ;
- modul de folosire a terenurilor din zona de protecție care poate face obiectul exproprierilor pentru cauza de utilitate publică, va fi comunicat detinatorilor, înscris în evidența cadastrală și registrul funciar, constituind servitute.

16.3. CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

16.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

T.9. Orientarea față de punctele cardinale:

- nu e cazul;

T.10. Amplasarea față de drumurile publice :

- se vor respecta prospectele străzilor prevăzute prin P.U.G., reglementari UTR.

T.11. Amplasarea față de cai ferate SNCFR :

- se vor respecta conform Art.20-RGU.

T.12. Amplasarea față de aliniament:

se face în condițiile art.8 (*regimul de aliniere este limita convențională, stabilită prin regulamentul local, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent : cursurile de apă*).

T.13. Amplasarea în interiorul parcelei:

- conform normelor specifice.

16.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

T.14. Accese carosabile:

- se respectă anexa nr. 4 la R.G.U.;

T.15. Accese pietonale:

- se va respecta art.26 din R.G.U.;

16.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

T.16. Racordarea la rețele tehnico -edilitare existente:

- dacă e cazul, se va face în conformitate cu art. 27 al R.G.U., corelat cu art.13 din R.G.U.;

T.17. Realizarea de rețele tehnico- edilitare:

- dacă e cazul, se vor respecta prevederile art. 28 din R.G.U.;

ART.18. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare:

- se supune prevederilor art.29 al R.G.U.;
- domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publica, ce apartin statului sau unitatilor administrativ-teritoriale; bunurile din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile si insesizabile.

16.3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

RT.19. Parcelare:

- se vor respecta prevederile art.30 din R.G.U. ;
- pentru a fi construabila , o parcela trebuie sa satisfaca exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca atat in ceea ce privesc atributele de fapt (natura si caracteristicile terenului), cat si de drept (servitutile care il greveaza).

RT.20. Inaltimea constructiilor:

- nu e cazul.

RT.21. Aspectul exterior al constructiilor:

- se va respecta art. 32 din R.G.U.;

RT.22. Procentul de ocupare al terenului :

- nu e cazul.

16.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje , spatii verzi si imprejmuri

RT.23. Parcaje :

- nu e cazul.

RT.24. Spatii verzi:

- se vor realiza spatii verzi in zonele de protectie instituite numai cu avizul factorilor interesati, conform legii.

RT.25. Imprejmuiri:

- nu e cazul.

7. S-ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

1. CAPITOLUL I - GENERALITATI

T.1. Tipurile de subzone functionale sunt:

- S – obiective cu destinatie speciala (UTR: E S 1, 7)

T.2. Functiunea dominanta a zonei este :

ective cu destinatie speciala

T.3. Functiunile complementare

sunt admise

2. CAPITOLUL 2-UTILIZARE FUNCTIONALA

T.4. Utilizari permise ale terenurilor din cadrul zonei si subzonelor:

- constructii si amenajari aferente functiunii dominante cf. Art 2.

T.5. Utilizari permise cu conditii:

- pe terenurile libere, pana la realizarea obiectivelor, orice fel de constructii cu durata limitata de existenta (provizorii).

T.6. Utilizari interzise:

- orice fel de constructii , cu exceptia celor de la art. 4.

T.7. Interdictii temporare:

- autorizarea se va face conditionat de avizul conform al MapN, MI ,SRI , dupa caz.

T.8. Interdictii permanente:

- orice fel de constructii , cu exceptia celor de la art. 4.

3. CAPITOLUL 3-CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

7.3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

. Orientarea fata de punctele cardinale:

- se va respecta Art.9/7.C.

l. Amplasarea fata de drumurile publice :

- se vor respecta prospectele strazilor prevazute in reglementari UTR;

T.11. Amplasarea fata de aliniament:

- se va respecta Art.11/7.C.

T.12. Amplasarea in interiorul parcelei:

- se face respectând art. 24 din R.G.U. precum si norme specifice;
- pe o parcela se pot amplasa una sau mai multe constructii principale si constructii anexe;cladirile se vor amplasa de regula in regim izolat;pozitia lor este conditionata de regimul de aliniere fata de drumurile publice si fata de limitele laterale si limita posterioara care se inscriu in prevederile Codului Civil si normelor de prevenire a incendiilor ;
- distanta minima intre constructiile amplasate pe aceeasi parcela este egala cu jumatate din inaltimea constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m. pentru a permite intretinerea acestora , accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare (l = min.3m.) ;
- retragerea fata de limite va fi de min.1,90 m. (servitutea de vedere) intre fatade cu ferestre cu ferestre sau balcoane si limita proprietatii invecinate.

17.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

T.13. Accese carosabile:

- se respecta anexa nr. 4. la R.G.U. si prevederile Art.13/7.C.

T.14. Accese pietonale :

- se va respecta art.26 din R.G.U.si prevederile Art 14/7.C.

17.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

T.15. Racordarea la retele tehnico -edilitare existente:

- se va face in conformitate cu art. 27. al R.G.U., corelat cu art.13 din R.G.U. si completarile Art.15/7.C. si norme specifice;

T.16. Realizarea de retele tehnico- edilitare:

- se vor respecta prevederile art. 28 din R.G.U. si a Art.16/7.C.;

T.17. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare:

- se supune prevederilor art.29 al R.G.U.;
- domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publica, ce apartin statului sau unitatilor administrativ-teritoriale; bunurile din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile si insesizabile ;
- vezi si 14 "T E - Zona de echipare tehnico-edilitara".

17.3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

T.18. Parcelare:

- se vor respecta prevederile art.30 din R.G.U. cu completarile Art.18/7.C.si norme specifice.

RT.19. Inaltimea constructiilor:

- se va respecta **art.31** din R.G.U.corelat cu reglementarile privind CUT pe fiecare UTR;
- se admit derogari conform cu norme specifice;

RT.20. Aspectul exterior al constructiilor:

- se va respecta **art. 32** din R.G.U.;
- se va completa cu prevederile **Art.20/7.C.**

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

RT.22. Parcaje :

- se va respecta **art.33.** din R.G.U. ;
- se va completa cu **Art.22/7.C.**

RT.23. Spatii verzi:

- se va respecta **art.34** din R.G.U.;

RT.24. Imprejmuiri:

- se va respecta **art.35** din R.G.U. corelat cu norme specifice;
- pentru cladirile cu caracter public, imprejmuirile vor fi decorative cu o inaltime de max. 1,20 m. si preferabil transparent si dublate de gard viu ;

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA











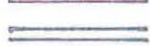



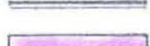






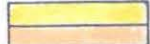
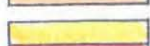


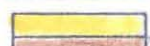


LEGENDA










LEGENDA

LIMITE

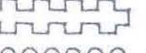

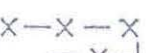

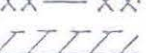

-  LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
-  LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN PROPOS

ZONE FUNCTIONALE SI MULTIFUNCTIONALE




-  ZONA CENTRU CIVIC
-  ZONA INSTITUTII PUBLICE, SERVICII SI FUNCTIUNI DE INTERES GENERAL
-  ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P-P+1 (inclusiv functiuni complementare)
-  ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI CU MAI MULT DE DOUA NIVELURI - LOCUINTE COLECTIVE (inclusiv functiuni complementare)
-  LOCUINTE SERVICIU / COLONII INTERVENTIE
-  ZONA UNITATI INDUSTRIALE, INTREPRINDERI CONSTR., DEPOZITE
-  ZONA UNITATI AGRICOLE EXCLUSIV FERME
-  ZONA DE PARCURI / COMPLEXE SPORTIVE
-  ZONA GOSPODARIE COMUNALA / CIMITIRE
-  ZONA CONSTRUCTII SI AMENAJARI RUTIERE
-  DRUMURI NATIONALE
-  DRUMURI JUDETENE
-  DRUMURI COMUNALE
-  STRAZI PRINCIPALE
-  ZONA CAI FERATE SI CONSTRUCTII AFERENTE
-  ZONA CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE
-  ZONA AFERENTA RETELELOR TEHNICO-EDILITARE
-  ZONA CU DESTINATIE SPECIALA
-  APE
-  PADURI EXISTENTE SI PROPUSE
-  ZONA LOCUINTE MICI SI LOCUINTE COLECTIVE
-  ZONA LOCUINTE MICI SI SERVICII
-  ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII
-  ZONA LOCUINTE MICI SI UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE
-  ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI ACTIVITATI INDUSTRIALE - NEPOLUANTE
-  ZONA LOCUINTE SERVICII SI ACTIVITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE
-  ZONA LOCUINTE MICI SI PARC ARHEOLOGIC
-  ZONA UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE SI SERVICII
-  ZONA UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE, SPATII VERZI

-  ZONA PARC SI SERVICII EXCLUSIV IN DOMENIUL AGREMENTULUI
-  ZONA UNITATI INDUSTRIALE / OBIECTIVE TRANSPORTURI
-  ZONA UNITATI INDUSTRIALE, SERVICII SI SPATII VERZI
-  ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI OBIECTIVE GOSPODARIE COMUNALA
-  ZONA GOSPODARIE COMUNALA SI UNITATI TRANSPORTURI
-  ZONA GOSPODARIE COMUNALA, UNITATI INDUSTRIALE SI RETELE TEHNICO-EDILITARE
-  ZONA GOSPODARIE COMUNALA, UNITATI INDUSTRIALE SI RETELE TEHNICO-EDILITARE
-  ZONA RETELE - EDILITARE SI ACTIVITATI TRANSPORTURI
-  ZONA CULTURI AGRICOLE SI RETELE TEHNICO-EDILITARE




REGLEMENTARI

-  ZONA PROTEJATA CU VALOARE ARHITECTURALA-APROBATA
-  ZONA PROTEJATA CU VALOARE ARHITECTURALA-PROPUSA PRIN STUDIUL DE FUNDAMENTARE
-  ZONA PROTECTIE SANITARA CU REGIM SEVER
-  ZONA PROTECTIE SANITARA
-  ZONA DE PROTECTIE A INFRASTRUCTURII FERROVIARE
-  ZONA DE PROTECTIE IN CARE SUNT INTERZISE CONSTRUCTIILE DE LOCUINTE
-  ZONA CU PLANTATIE DE PROTECTIE IN INCINTELE UNITATILOR INDUSTRIALE

INTERDICTII TEMPORARE SI DEFINITIVE

-  IN INTERSECTII DE CIRCULATIE - LA INTERSECTIILE SIMPLE CU RAZA DE 50M DIN CENTRUL INTERSECTIEI - LA INTERSECTIILE COMPLEXE - IN CONFORMITATE CU INDICATIILE DIN PLAN
-  INTERDICTIE PANA LA ELABORAREA / REACTUALIZARE P.U.Z. SAU P.U.D.
-  INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE

CATEGORII DE INTERVENTIE

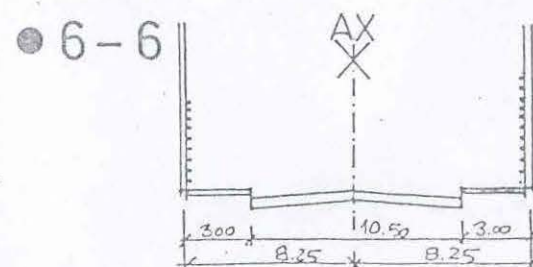
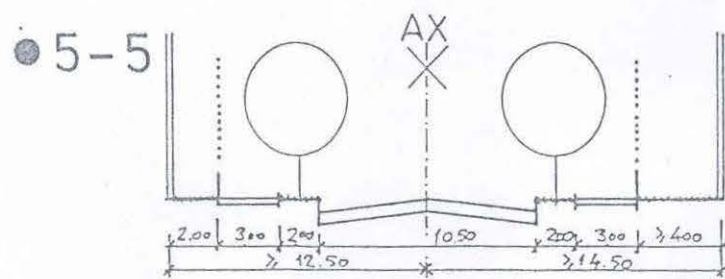
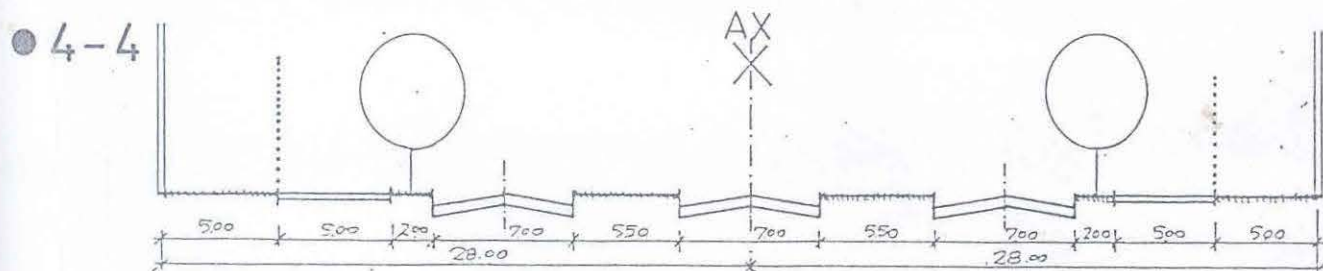
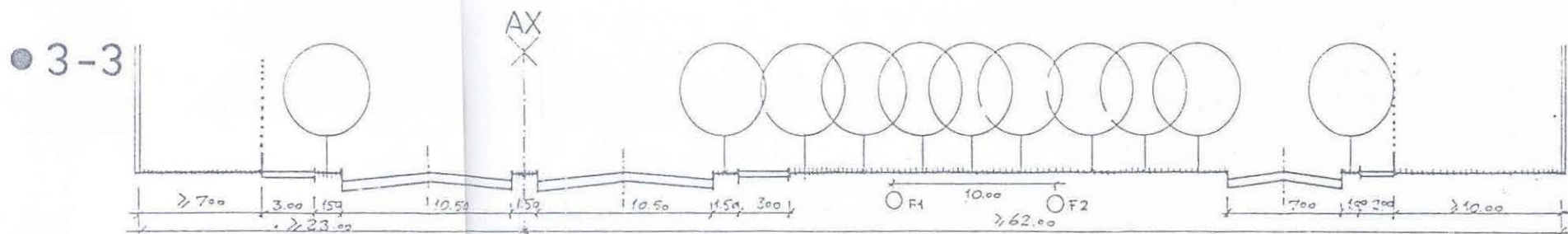
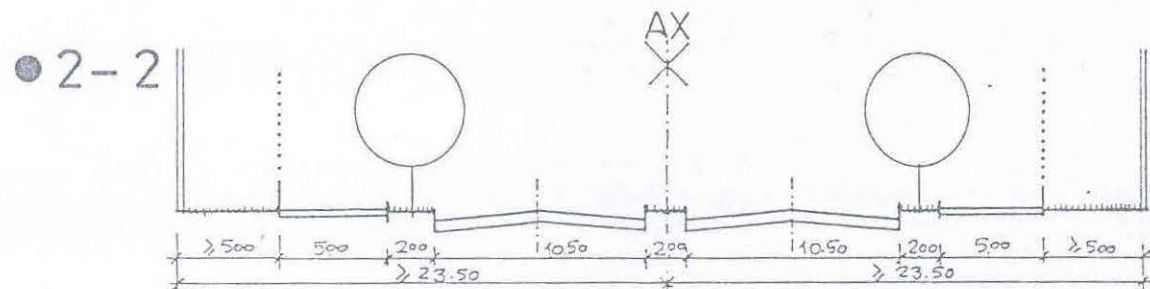
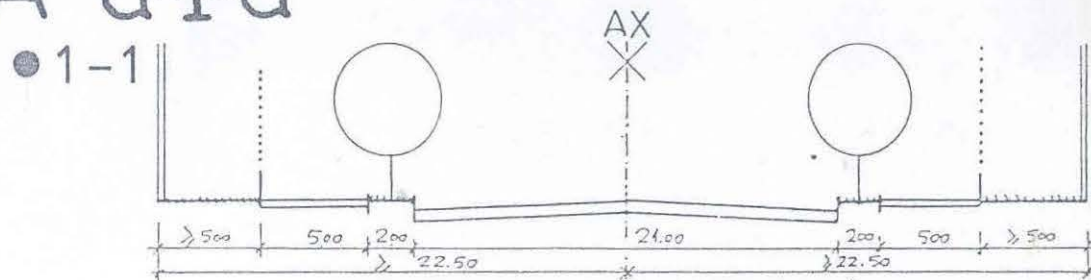
-  ZONE IN CARE REALIZAREA CAILOR DE COMUNICATIE PRESUPUN DEZAFECTARI SI EXPROPRIERI
-  OBIECTIVE AL CAROR PROFIL NU CORESPUNDE CU FUNCTIUNEA DOMINANTA SI SE PROPUNE DEZAFECTAREA
-  CORIDOARE PENTRU SISTEMATIZAREA TRASEELOR RETELELOR TEHNICO-EDILITARE SI PETROLIERE.

PROFILE TRANSVERSALE CARATTERISTICE

PROFILE TRANSVERSALE TIP

STRAZI CATEGORIA a-I-a

|| regim de aliniere
 ... aliniament

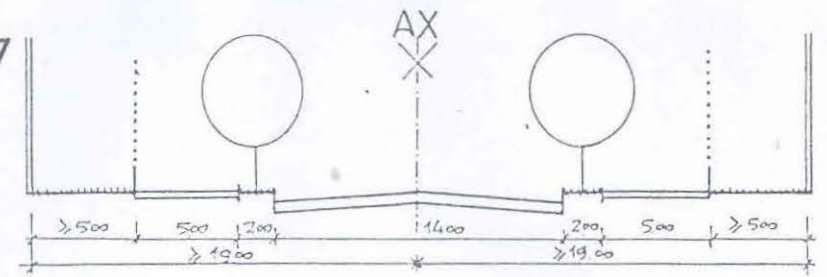


PROFILI TRANSVERSALE TIP

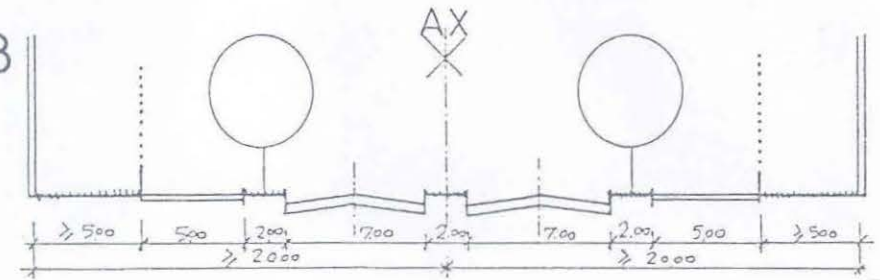
STRAZI CATEGORIA a-II-a

|| regim de aliniere
 aliniament

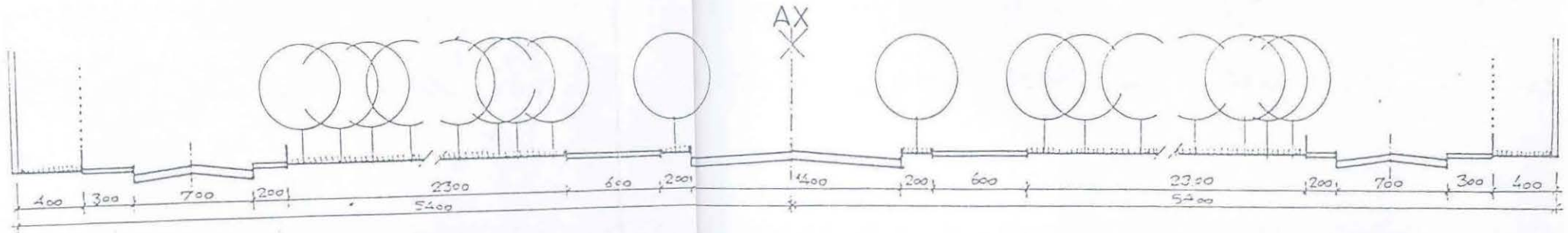
● 7-7



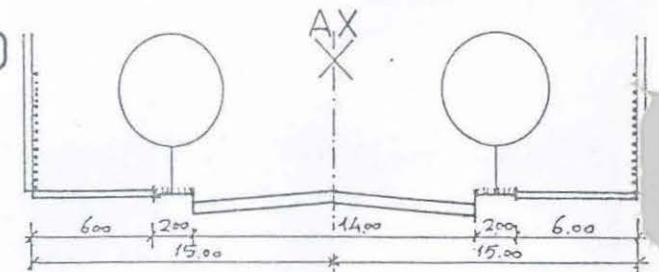
● 8-8



● 9-9

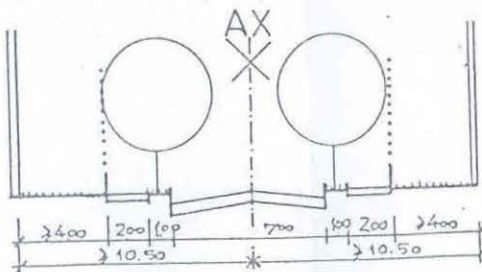


● 10-10

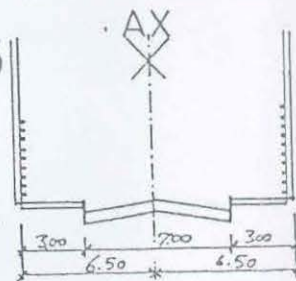


STRAZI CATEGORIA a-III-a

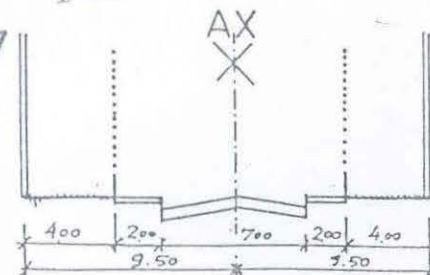
● 15-15



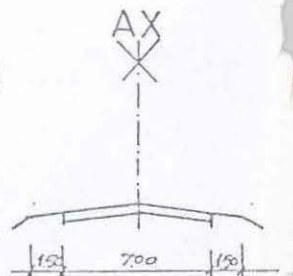
● 16-16



● 17-17



● 18-18



UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA :

UNICIPIUL PLOIESTI

- ZONA CENTRALA UTR.0
- SECTORUL NORD UTR.N1-N22
- SECTORUL EST UTR.E1-E18
- SECTORUL SUD UTR.S1-S16
- SECTORUL VEST UTR.V1-V15

APTARE APA CRANGUL LUI BOT

- UTR.1

DS

- UTR.2

APTARE APA EFES

- UTR.3

DS

- UTR.4