BORDEROU

VOLUMUL 4.1 SECTOR „N" NORD

- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

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

III. ZONOFICAREA TERITORIULUI

IV. PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

1.2. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul urbanistic general, expliciteaza 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..... din .....199..., determina modificarea P.U.G. , conform legii.

1.5. Modificarea "**Regulamentului local de urbanism al Municipiului Ploiesti** ", aprobat cu nr..... din. .....199..., 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.

2. 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.

Functiunile 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 aceleeasi 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:

MUNICIPIUL PLOIESTI — SECTORUL N - NORD

REGULAMENT AFERENT PUG.

ZONA	SUBZONA INDICATIV	SUBZONA DENUMIRE	UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA NR. 0	1a	1b	2	3	4	5	6		8	9	10	11	12	13	14	15	16a	16b	17	18	19	20	21	22	0
C	Cr	Centru civic în zona cu restrictii PUZ / PUD														O												O
	Cp	Centru civic în zona protejata																										O
I.S. institutii servicii	I.S.cx	cu functiuni complexe		O	O	O	O	O	O	O		O	O	O	O			O				O		O	O		O	
	I.S.r.	cu restrictii întocmire PUZ / PUD				O	O		O				O	O	O			O	O			O	O		O	O	O	
	I.S.p	în zona protejata																										
	I.S.î	unitati învatamânt				O	O	O				O	O							O							O	
	I.S.s	unitati sanitare				O		O				O		O			O									O		
	I.S.a	exclusiv în domeniul agrementului															O					O						
L locuinte	Lm	cu regim de înaltime P – P+1				O	O	O	O				O	O	O			O	O				O	O	O	O		
	Lb / Lî	în blocuri P+2 – P+4 / P+5 – P+10				O	O	O	O			O	O	O	O			O										
	L.mx	regim înaltime mixt				O	O	O	O	O				O					O				O			O		
	L.S.C.	locuinte serviciu + colonii																		O								
	Lp	în zone protejate																	O									
	Ls	cu restrictii de protectie sanitara						O					O											O				
	Lr	cu restrictii de întocmire PUZ / PUD							O														O	O				
I industrie	I.p	industrie poluanta		O	O			O												O				O	O			
	I.n	industrie nepoluanta	O	O	O			O						O			O	O			O			O	O			
	I.t	unitati transporturi		O														O			O				O			
	I.n.ex	extindere industrie nepoluanta		O																								
	I.r	cu restricti de întocmire PUZ / PUD	O																									
	I.nr	cu restrictii construire lânga front captare apa	O		O																							
A	A	unitati agricole + obiective neproductive		O													O				O							
C.C. cai comunicatie	C.C.R.	circulatii rutiere	O	O	O	O	O	O	O	O		O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O
	C.C.ri	cu restrictii în intersectii	O	O	O	O	O	O	O	O		O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O
	C.C.Rp	parcari orasenesti		O		O										O	O									O	O	O
	C.C.R.c	constructii aferente circulatiei rutiere, pasaje denivelate	O														O	O		O					O			
	C.C.F.	circulatii feroviare	O	O	O								O	O			O	O			O			O	O			
	C.C.Fc	industrie aferenta circulatiei feroviare																										
G.C. gospodarie comunala	G.C.o	obiective		O	O							O																
	G.C.c	cimitire											O											O				
	G.C.p	pepiniere															O											
	G.C.s	salubritate																										
P parcuri recreere	P.P.	parc				O	O					O		O		O	O							O				O
	P.pr	plantatie protectie	O	O		O	O	O		O		O	O	O						O	O		O	O				
	P.pi	plantatie protectie fata de zona industriei			O													O		O				O	O			
	P.s	dotari sportive							O								O			O								
	P.arh.	parc arheologic																										
	P.agr.	agrément cu restrictii de constructie																										
	P.pd	plantatie în zone cu constructii exist. desfiintate																										
T.E. tehnico edilitare	T.E.c	constructii aferente		O	O		O										O											
	T.E.r	retele aferente	O	O	O					O													O					
	T.E.ca	captari apa		O	O																							
	T.E.a	echipare edilitara si culturi agricole																										
T.A.	T.A.	cursuri apa si oglinzi apa															O	O										
S	S.	destinatie speciala							O										O									

NOTA 1 - Indicativul de subzona „f" se refera la obligatia obtinerii acordului S.N.C.F.R.

NOTA 2 - Când o subzona cumuleaza mai multe restrictii, indicativul zonei va fi urmat de toate celelalte indicative de subzona.

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

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

4.1. **Autorizarea** executarii constructiilor si amenajarilor pe **terenurile agricole** din **extravilan** se supune prevederilor **art.3** .R.G.U.
Necesitatile de extindere a localitatii a determinat includerea in intravilanul construibil a unor suprafete agricole , extindere care s-a produs intre 1990 si1994 si care a fost preluata in actuala documentatie, dar cu unele corectii privind folosinta acestora.
Pentru extinderea zonei construibile pe aceste terenuri, Consiliul Local isi asuma responsabilitatea realizarii infrastructurii si a utilitatilor necesare amplasarii obiectivelor prevazute precedate de elaborarea de studii urbanistice(zonale, 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 evidentiate 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 construibil al localitatii este suprafata de teren delimitata cadastral asupra careia actioneaza actele normative referitoare la localitati si se exercita competenta autoritatilor publice locale . conform Legii nr. 69/1991 . *Intravilanul existent* este cel evidentiat 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 elaborararii 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 evidentiate 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 executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa se realizeaza in conditiile prevazute in art.7 din RGU ;resursele de apa sunt puse in evidenta in plansa - Incadrare in teritoriul administrativ si plansa Reglementari.

Au fost prevazute lucrari :

- Regularizaree si reprofilare parau Dambu
- Propunere de regularizare a raului Teleajen

Se vor respecta distantele de protectie fata de albiile minore ale cursurilor de apa conform Ordinului nr. 298/1991 al MAPPM.

4.6. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele cu valoare peisagistica si in zonele naturale protejate se realizeaza in conditiile prevederilor art.8 din RGU; nu au fost identificate zone naturale protejate sau rezervatii peisagistice.

4.7. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea art.9 din RGU; zonele construite protejate sunt prezentate in plansa Reglementari, precum si in Studiul de fundamentare pentru zone protejate,unde sunt nominalizate si pozitionate atat monumentele istorice, de arhitectura cat si siturile arheologice.

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

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

5.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art.10 din RGU.
RISCURI NATURALE sunt:alunecari de teren, terenuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea.

Hotararea de delimitare a zonelor de protectie sanitara, precum si a celor expuse la riscuri naturale (RGU Art. 10) se emite de Consiliul Judetean pe baza studiilor geotehnice si a altor studii necesare pentru fundamentarea deciziei si cu avizul organelor de specialitate ale Administratiei publice (adresa MLPAT nr. 4458/NN /08.07.1997 si MAPPM nr. 1555/10/11.07.1997 privind planurile judetene de aparare impotriva dezastrelor).
Pentru fiecare zona care va fi delimitata conform legii se va institui *interdictie definitiva* de constructie sau restrictie de constructie conform reglementarilor stabilite in pl. -Reglementari.
Lucrarile admise (constructii si amenajari) au drept scop limitarea riscurilor naturale si sunt conditionate de respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 si normelor referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor si de obtinerea acordului de mediu pentru lucrarile prevazute in legea 137/1995.
Se admit constructii de orice fel in intravilan cu conditia eliminarii factorilor de risc prin lucrari specifice (desecari, consolidari, etc.) conform alineatului precedent.
Localitatea se incadreaza in macrozona de seismicitate gradul 8, zona seismica "C", coeficient seismic ks=20, conform Normativ P 100-92.

Au fost identificate terenuri cu fenomene naturale de eroziune, prabusiri sau alunecari pentru care,conform studiilor geotehnice, s-a facut zonificarea in functie de categoria de pericol.Pentru fiecare zona se va institui interdictie definitiva de constructie sau restrictie de constructie conform reglementarilor stabilite in R.L.U.

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

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

5.10. **Constructiile se vor realiza conform prevederilor rpezentului 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.**

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

6. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

6.1. Zonele functionale stabilite conform pct.3.3. din Regulamentul local de urbanism sunt puse in evidenta in planul - **Reglementari** si - **Unitati teritoriale de referinta .**

6.2. Subzonele functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale cu functiuni specializate .

6.3. Municipiul PLOIESTI are urmatoarele zone si subzone functionale :

C-ZONA CENTRALA

subzone CR -centru civic in zona cu restrictii PUZ/ PUD

Cp -centru civic in zona protejata

IS - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL

subzone : 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

subzone : Lm - predominant rezidentiala cu rergim 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 restrrictii pana la intocmire PUZ/PUD

I -ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE

ubzone : Ip -industrie poluanta

In -industrie nepoluanta

It -transporturi

In.ex.-extindere industrie nepoluanta

Ir -cu restriictii pana la intocmire PUZ/PUD

Inr -cu restrictii pentru protecti captari apa

A -ZONA UNITATILOR AGRICOLE

ubzone : Aa - unitati agricole:obiective aferente neproductive

CC -ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

ubzone CCR - cai rutiere

Ccri –cu restrictii penru rezolvare intersectii

CCRp-parcari orasenesti

CCRc-constructii aferente

CCF-cai feroviare

CCFc- construtii/industrie aferenta cailor feroviare

GC-ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

ubzone GCo - obiective

GCc - cimitire

GCp - pepiniere

GCs - salubritate

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

ubzone 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 TEc-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 SI SUBZONE FUNCTIONALE

SECTORUL NORD "N"

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 elaborarrea si aprobarea PUZ;

ART.8. **Interdictii permanente:**

- orice fel de constructie in zonele de servitute a lucrarilor 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 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) ;
- 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 1ora 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,limita trotuarului,imprejmuiri 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 securitate a constructiilor ;
- se va respecta regimul de aliniere prezentat in prospectul strazilor soecific 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 urmari respectarea acelorasi principii determinate de ratiuni functionale,estetice sau ecologice (protectia 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 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.

7.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART.13. **Accese carosabile:**

- se repecta **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 reteaua 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 deintersectii ;
- 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;
- 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 corespunzatoere caracteristicilor acestora ;
- caile pietonale, fie ca sunt trotuare, fie ca sunt alei,strazi sau piete 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 :
  - prelungeasca reteaua 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.

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

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

ART.18. Parcelare:

- se vor respecta prevederile **art.30** din R.G.U. ;
- 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 caracteeristicile terenului), cat si de drept (servitutile 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 regulile 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 de detaliu sau reparcelari, care vor stabili parcelarea 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 ;

-pe terenurile libere se vor elabora studii urbanistice cu regulamente aferente , pentru stabilirea parcelarii ;

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

ART.19. Inaltimea constructiilor:

- se va respecta **art.31** din R.G.U.;
- se va corela cu reglementarile privind CUT;
- pentru cladirile apartinand functiunii dominante (vezi art.2) se va accepta un regim de inaltime de peste maxim P+10E, 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 zonal aprobat conform legii ;
- pentru locuinte se va accepta un regim de P+ 1E, P+2,cu conditiile de la punctul precedent ;
- in zona de protectie instituita pentru monumentele istorice , nu se va depasi regimul de inaltime din avizul forurilor autorizate sau servitutea de a nu construi decat pana la o anumita inaltime (non altius tollendi) ce se va institui prin regulamentul zonei protejate cu avizul Ministerului Culturii- Directia Monumentelor Istorice.

ART.20. Aspectul exterior al constructilor:

- 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 vor prezenta obligatoriu desfasurari ale fronturilor stradale cuprinzand cel putin 3 cladiri alaturate;
- in Cp0 autorizarea se va face numai dupa obtinerea avizului Ministerului Culturii- Directia Monumentelor Istorice;
- in zonele in care nu este instituit regim de protectie, autorizarea se va face pe baza proiectelor intocmite de catre **persoanele desemnate conform Legii 50/1996**, in conditiile respectarii specificului consacrat al zonei, al armonizarii cu constructiile existente si al principiilor de estetica arhitecturala, care au ca obiect urmatoarele:

onformarea constructiilor-volumul, forma acoperisului si pantele acestuia, decrosurile,scarile xterioare (in vederea evitarii turnuletelor si acoperisurilor false) ;

naterialele de constructie pentru finisaje exterioare-(in vederea folosirii lor adecvate si evitarii xceselor privind varietatea acestora) ;

onformarea si amplasarea golurilor (usi, ferestre) pe fatade, raportul gol-plin (pentru realizarea cordului cu functiunea constructiei) ;

ulorile ansamblului si ale detaliilor pentru materiale de constructie, ce trebuie sa se armonizeze cu spectul zonei, evitandu-se deprecierea peisajului natural si urban ;

nprejmuirea constructiei, pentru punerea in valoare a acesteia, cu evitarea exceselor ornamentale.

RT.21. 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 plan - **Unitati teritoriale de referinta**), iar in zona centrala se pot atinge valorile maxime specificate la pct. 2.1.1. si 2.1.2. din **anexa nr.2** a R.G.U., pentru constructiile cu functiunea respectiva si pe parcela pe care se amplaseaza cladirea ;
- POT va fi corelat , in raport de functiunea cladirii , cu precizarile de la pct. 2.2.1.-cultura, 2.2.2.-invatamant, 2.2.3.-sanatate, 2.2.4. -constructii si amenajari 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 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 ;
- 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 fasiilor 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 posterioara se vor realiza din imprejmuiri opace si cu inaltimi 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: IScx1-11, IScx 14,IScx 17, IScx19-20, IScx 22)
- ISr – cu restrictii intocmire PUZ/PUD (UTR: ISr 2-3,IS r 5,7,9-11,ISr 14-15, 17,18, ISr 20-22) ;
- ISi – unitati invatamant (UTR: Isi 2-4, 8-9, 16a, 22) ;
- ISs- unitati sanitare(UTR IS s 2, 4, 8, 10, 13, 17);
- ISa – exclusiv de agrement (UTR: ISa 13, 17) ;
- ...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 in bloc cu regim mixt de inaltime;
- servicii profesionale ,sociale si profesionale ;
- comert,turism;
- parcari 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 cu conditia existentei unui PUD aprobat ;
- oricare din functiunile de la art.4 in ISp, cu conditia obtinerii si a avizului MC privind **protejarea impusa** (protectia monumentelor) ;
- oricare din functiunile de la art.4. in UTR : ....f, cu conditia respectarii zonelor de protectie a infrastructurii feroviare (100m) 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: N 5, 15, 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 pe domeniul public.

ART.7. Interdictii temporare:

- oricare din constructiile admise pentru ISc x r, pana la elaborarea si aprobarea unui PUZ/PUD;
- 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-edilitare :prospectul strazilor,LEA, retea gaze etc;

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 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 (I = 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.

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 comletarile **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;
- in zona de protectie instituita pentru monumentele istorice, nu se va depasi regimul de inaltime din avizul forurilor autorizate din Ministerul Culturii sau servitutea de a nu construi decat pana la o anumita inaltime (non altius tollendi) .

ART.20. Aspectul exterior al constructilor:

- 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 imprejmuiri

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 ;

- penru 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 15% din parcela ;
- este obligatorie respectarea fasiilor 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. si 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:N Lm 2-5, 7, 9-11, 14-15, 18-21) ;
- Lb/i - idem, in blocuri cu regim de inaltime P+2-4,P+5-10 (UTR: N Lb/I 2-5, 8-11, 14) ;
- Lmx - predominant rezidentiala cu regim de inaltime mixt (UTR:N Lmx 2-7, 10, 15, 18, 21) ;
- LSC – locuinte de serviciu, colonii (UTR:N LSC 16a);
- L...p – in zona protejata pentru protectia monumentelor istorice (UTR:N Lp 15);
- L...s - idem, cu restrictii pentru protectie sanitara (UTR: N Ls 4, 9).
- L...r - idem, cu restrictii pana la intocmire PUZ/PUD (UTR N Lr 5, 7, 18, 19).
- ....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 Ordinului 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 ;
- oricare din functiunile de la art.4 in UTR : L...p, cu conditia obtinerii si a avizului 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: N 5, 15 pentru care exista aviz MapN, MI, SRI.
- oricare din functiunile de la art.4 in UTR: L...f, cu conditia obtinerii aviz SNCFR ;

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,imprejmuiri 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).

ART.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 ;
- distanta minima intre constructiile amplasate pe aceeasi 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 m.) ;
- distanta 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) intre fatade cu ferestre sau balcoane, respectiv 0,9 m. pentu 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.

9.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART.13. **Accese carosabile:**

- se vor respecta prevederile **art.25** din R.G.U.;
- se repecta **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 ;
- 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 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 piete 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;
- 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 ;

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 capacitate 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 reteaua 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 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 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 caracteeristicile terenului), cat si de drept (servitutile 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 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. **Inaltimea constructiilor:**

- se va respecta **art.31** din R.G.U.corelat cu reglementarile privind CUT in fiecare UTR;
- pentru cladirile apartinand functiunilor complementare (vezi art.3) se va accepta in mod exceptional 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 ;
- pentru locuinte individuale noi se va accepta un regim de P+ 1-2 E, in mod exceptional P+3,cu conditiile de la punctul precedent ;
- in zona de protectie instituita pentru monumentele istorice , nu se va depasi regimul de inaltime din avizul forurilor autorizate - Directia Monumentelor Istorice a Judetului Prahova- sau servitutea de a nu construi decat pana la o anumita inaltime (non altius tollendi) ce se va stabili prin studii de specialitate.

ART.20. **Aspectul exterior al constructilor:**

- 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 a monumentelor, autorizarea se va face pe baza proiectelor **intocmite de catre persoanele desemnate conform Legii 50/1996**, in conditiile respectarii specificului consacrat al zonei, al armonizarii cu constructiile existente si al principiilor de estetica a arhitecturii, care au ca obiect urmatoarele:

conformarea constructiilor-volumul, forma acoperisului si pantele acestuia, decrosurile,scarile exterioare(in vederea evitarii turnuletelor si acoperisurilor false) ;

materialele de constructie pentru finisaje exterioare-(in vederea folosirii lor adecvate si evitarii exceselor privind varietatea acestora) ;

conformarea si amplasarea golurilor (usi, ferestre) pe fatade, raportul gol-plin(pentru realizarea acordului cu functiunea constructiei) ;

culorile ansamblului si ale detaliilor pentru materiale de constructie,ce trebuie sa se armonizeze cu aspectul zonei , evitandu-se deprecierea peisajului natural si urban ;

imprejmuirea constructiei, pentru punerea in valoare a acesteia, cu evitarea exceselor ornamentale.

ART.21. **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 plan - **Unitati teritoriale de referinta**), iar in zona centrala se pot atinge valorile maxime specificate la pct. 2.1.1. si 2.1.2. din anexa nr.2 a R.G.U., pentru constructiile cu functiunea respectiva si pe parcela pe care se amplaseaza cladirea;
- POT va fi corelat , in raport de functiunea cladirii , cu precizarile de la pct. 2.2.1.-cultura, 2.2.2.-invatamant, 2.2.3.-sanatate, 2.2.4. -constructii si amenajari sportive.

9.3.5. 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 - vezi **anexa 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.;
- 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 posterioara se vor realiza din imprejmuiri opace si cu inaltimi 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 1a,b, 4, 16a, 19, 20);
- In - industrie ,nepoluanta (UTR : In 1a,b, 4, 7, 10, 13, 14, 16b, 19, 20) ;
- It – unitati transporturi (UTR : It 1a, 14, 16b, 20) ;
- In.ex- industrie nepoluanta- extindere (UTR : In.ex 1a);
- Inr – cu restrictii pentru protectie front captare apa (Inr 1b, 7)
- ...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, parcari 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, parcari.

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 N7,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 servitutilor stabilite prin reglementari :

-aviz SNCFR in UTR N1a,b, 13, 14, 16b, 19, 20.
-protectie sanitara in UTR N4, 19, 20
-protectieobiective alimentare cu apa/ cursuri de apa in UTR N1, 7, 20

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 cai ferate :**

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

ART.12. **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.13. **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 construibilitatea unei parcele in zona industriala stabilita ;

- pe o parcela se pot amplasa una sau mai multe constructii principale , constructii anexe si utilitati, parcari si spatiile verzi de protectie perimetrale; 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 limitele laterale-cf.aliniat precedent.

10.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART.14. **Accese carosabile:**

- se repecta **anexa nr. 4.** la R.G.U. pentru tipurile de constructii prevazute in zona 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 reteaua 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 accesele din drumul cu traficul cel mai redus ;
- in zonele adiacente DN/DJ, pentru care vor fi elaborate studii de urbanism zonale/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, in conformitate cu prevederile urbanistice;

ART.15. **Accese pietonale:**

- se va respecta **art.26** din R.G.U.;
- toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoere caracteristicilor acestora ;
- caile pietonale, fie ca sunt trotuare, fie ca sunt alei, strazi sau piete 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.

10.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

ART.16. **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 **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 reteaua existenta(daca are capacitatea necesara) ;
- mareasca , dupa necesitati, capacitatea retelelor publice existente ;
- construiasca noi retele.

ART.17. **Realizarea de retele tehnico - edilitare:**

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

ART.18. **Proprietatea publica asupra retelelor edilitare:**

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

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

ART.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 caracteeristicile terenului), cat si de drept (servitutile 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 ;
- 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 ;

ART.20. **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;

ART.21. **Aspectul exterior al constructilor:**

- 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.).

ART.22. **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.

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

ART.23. 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).

ART.24. **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 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 perimetrale plantate de min. 10 m , la limita zonei functionale ;

ART.25. **Imprejmuiri:**

- se va respecta **art.35** din R.G.U.;
- pentru functiunea dominanta- 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 inaltimi de max. 2,0 m ;

11. A -ZONA UNITATILOR AGRICOLE

11.1. CAPITOLUL I-GENERALITATI

ART.1. **Tipurile de subzone functionale** sunt::

- A - unitati si servicii agricole: unitati neproductive (UTR : A 1a, 13, 16b).

ART.2. **Functiunea dominanta** a zonei este:

Intreprinderi existente mici si mijlocii de servicii agricole , depozite produse agricole etc.

ART.3. **Functiunile complementare :**

- circulatii rutiere, parcari;
- plantatii de protectie.

11.2 CAPITOLUL 2-UTILIZARE FUNCTIONALA

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

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

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.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 coditia respectarii zonelor de protectie de-a lungul cursurilor si 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 ;

ART.6. **Utilizari interzise:**

- locuinte noi si institutii publice ;

ART.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.

ART.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 ;

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

11.3.1. 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., reglementari UTR.

ART.11. **Amplasarea fata de aliniament:**

- se respecta regimul de aliniere al cladirilor existente.

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 pe terenuri libere va fi conditionata de elaborarea prealabila a unui studiu urbanistic (PUD) necesar pentru a proba construibilitate a unei parcele in zona stabilita.

11.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART.13. **Accese carosabile:**

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

ART.14. **Accese pietonale:**

- se va respecta **art.26** din R.G.U.;
- vezi si **Art.14/10.I.**

11.3.3. 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.;
- 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 :
  - prelungeasca reteaua existenta (daca are capacitatea necesara) ;
  - 45mareasca , 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.;
- vezi si "T E -Zona de echipare tehnico-edilitara".

ART.17. **Proprietatea publica asupra retelelor edilitare:**

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

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

ART.18. Parcelare:

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

ART.19. 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 ;

ART.20. Aspectul exterior al constructilor:

- 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.).

ART.21. 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.

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

ART.22. Parcaje :

- se va respecta **art.33** din RGU;
- vezi si **Art.22/10.I.**

ART.23. Spatii verzi:

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

ART.24. Imprejmuiri:

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

12. CC - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

12.1. CAPITOLUL I - GENERALITATI

ART.1. **Tipurile de subzone functionale** sunt:

- CCR - cai rutiere (UTR : CCR 0, 1-22);
- CCri – cu resrictii in intersectii(UTR : CCri 0, 1-22);
- CCRp – parcari orasenesti(UTR : CCrp 0, 1a, 2, 12, 13, 21, 22);
- CCRc – constructii aferente circulatiei rutiere (CCRc 13, 14, 16a, 20);
- CCF – circulatii feroviare (CCF 1a, 1b, 9, 10, 13, 14, 16b, 19, 20);

ART.2. **Functiunea dominanta** a zonei este de:

constructii si amenajari pentru cai de comunicatii rutiere.

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

ZONA C.F. ESTE SUPRAFATA DE TEREN OCUPATA DE ELEMENTELE CONSTRUCTIVE DE CALE FERATA ALCATUITE DIN SUPRASTRUCTURA, INFRASTRUCTURA - TERASAMENTE CU LUCRĂRI DE CONSOLIDARE ŞI PROTECŢIE AFERENTE, PODURI ŞI TUNELURI-LA CARE SE ADAUGA ZONA DE PROTECŢIE A INFRASTRUCTURII ALCATUITA DIN FÂŞIA DE TEREN (INDIFERENT DE PROPRIETAR) CU LĂŢIMEA DE 100 m, MĂSURATĂ DE LA LIMITA ZONEI CADASTRALE C.F. SITUATĂ DE O PARTE ŞI DE ALTA A CĂII FERATE.

ART.3. **Functiunile complementare** sunt admise numai in conditiile **art.18 din R.G.U.** ,in zona de protectie a drumurilor publice şi **art. 20** din **R.G.U.** în zona de protecţie C.F.

12.2 CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA

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

- oricare din constructiile cu functiunile de la art. 2 ;
- reteaua de strazi din intravilan apartinand domeniului public ;
- parcajele publice ;
- unitati ale intreprinderilor de transporturi teritoriale.
- orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice si in zona de protectie a acestora, care se fac in baza planurilor urbanistice si de amenajare teritoriala cu avizul organelor specializate ale administratiei publice .
- construcţii şi instalaţii aferente exploatării şi întreţinerii liniilor de cale ferată.

ART.5. **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.

ART.6. **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.

ART.7. **Interdictii temporare:**

- orice consrtuctie 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 0-22 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 N: 6, 7, 13,18

ART.8. **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.

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

12.3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ART.9. **Orientarea fata de punctele cardinale:**

- nu e cazul ;

ART.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 gospodarirea acelora care le au in proprietate sau administratie , cu folosinta respectiva .
- in intravilanul localitatii - latimea zonei strazii stabilita prin prospecte,in planurile fiecarui UTR.

ART. 11. **Amplasarea față de căi navigabile:**

- nu este cazul.

ART. 12. **Amplasarea față de căi feratedin 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. şi Ministerul Transporturilor.

ART.13. **Amplasarea fata de aliniament:**

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

ART.14. **Amplasarea in interiorul parcelei:**

- se face respectand **art. 24** din R.G.U.;
- conform necesitatilor tehnice , normelor specifice si proiectelor de specialitate ;

12.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART.15. **Accese carosabile:**

- se repecta **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 ;

ART.16. **Accese pietonale:**

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

12.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

ART.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 :
  - prelungeasca reteaua existenta(daca are capacitatea necesara);
  - mareasca , dupa necesitati , capacitatea retelelor publice existente ;
  - construiasca noi retele.

ART.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.

ART.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 proprietatepublica si se administreaza conform legii.

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

ART.20. 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 caracteeristicile terenului), cat si de drept (servitutile care il greveaza) ;
- conditiile de construibilitate 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.

ART.21. **Inaltimea constructiilor:**

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

ART.22. **Aspectul exterior al constructilor:**

- 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 ;

ART.23. **Procentul de ocupare al terenului :**

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

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

ART.24. 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).

ART.25. Spatii verzi:

- este obligatorie respectarea fasiilor 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 ;

ART.26. Imprejmuiri:

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

13. GC -ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

13.1. CAPITOLUL I – GENERALITATI

ART.1. **Tipurile de subzone functionale** sunt:

- GCo - obiective (UTR : N GCo 1a,b, 8) ;
- GCc - cimitire (UTR : N GCc 9, 19) ;
- GCp – pepiniere (UTR : N GCp 13) ;

ART.2. **Functiunea dominanta** a zonei este:

constructii, instalatii si amenajari pentru gospodaria comunala.

ART.3. **Functiunile complementare** nu sunt admise.

13.2. CAPITOLUL 2-UTILIZARE FUNCTIONALA

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

- cimitire, cu amenajari si constructii aferente;
- salubritate si colectarea deseurilor ;
- gospodarirea si depozitarea deseurilor;
- pepiniere

ART.5. **Utilizari permise cu conditii:**

- oricare din utilizarile de la art.4. cu conditia respectarii Legii 137/1995 prin elaborarea unui studiu de impact si obtinerea acordului de mediu ;
- oricare din functiunile de la art.4. cu conditia respectarii **zonelor de protectie sanitara** (Norme Speciale nr. 103/10 apr. 1997) de-a lungul cursurilor si acumularilor de apa , si - conform Ordin MS nr.1935 /1996 - fata de zonele de locuit , astfel :
  - cimitire - 50 m ;
  - unitati de salubritate - 200 m ;
  - rampa de gunoi - 1000m cu reducere prin **studiu de impact** pana la 250 m ;

ART.6. **Utilizari interzise:**

- oricare alta functiune in afara celor precizate prin PUG.

ART.7. **Interdictii temporare:**

- oricare din constructiile admise prezentate la art.2. pana la elaborarea obligatorie si aprobarea studiilor de specialitate necesare ;

ART.8. **Interdictii permanente:**

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

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

13.3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ART.9. Orientarea fata de punctele cardinale:

- nu e cazul.

ART.10. Amplasarea fata de drumurile publice :

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

ART.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);

ART.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

ART.13. Accese carosabile:

- 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 reteaua majora de circulatie din localitate sau din teritoriu ;
- fiecare parcela destinata constructiei va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat ;

ART.14. Accese pietonale:

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

13.3.3. 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.;

ART.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".

ART.17. **Proprietatea publica asupra retelelor edilitare:**

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

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

ART.18. **Parcelare:**

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

ART.19. **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 ;

ART.20. **Aspectul exterior al constructiilor:**

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

ART.21. **Procentul de ocupare al terenului :**

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

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

ART.22. **Parcaje :**

- se va respecta **art.33** din RGU;
- necesarul de parcaje pentru fiecare obiectiv ce solicita autorizatia de construire trebuie determinat conform normativului P132/1993 si **Anexei nr. 5** din R.G.U.;

ART.23. Spatii verzi:

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

ART.24. Imprejmuiri:

- se va respecta **art.35** din R.G.U.;
- imprejmuirile vor fi decorative cu o inaltime de max. 2,20 m , preferabil transparente si dublate de gard viu.

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

14.1. CAPITOLUL I - GENERALITATI

ART.1. **Tipurile de subzone functionale** sunt:

- PP - parcuri (UTR: PP 0, N PP 2, 3, 7, 8, 10, 12, 13, 19) ;
- Ppr - perdele de protectie(UTR: N Ppr 1a, 2-4, 6-10, 16a,b, 19, 20);
- Ppri - perdele de protectie fata de zona industriala (UTR: N Ppri 2, 14, 16a, 19, 20);
- Ps – dotari sportive (UTR: N Ps5, 13, 16a)

ART.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

ART.3. **Functiunile complementare :**

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

14.2 CAPITOLUL 2-UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.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.

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 ;
- plantatiile de protectie vor fi **dimensionate** astfel:
  - pentru functiuni poluante/ incopatibilitati functionale -in urma elaborarii unui **studiu de impact** asupra mediului pentru functiunile poluante (UTR N Ppri 1b, 14, 16b, 19,20);
  - pentru **protectia sanitara**- conform **normelor sanitare minime** (specificate la functiunile respective) in UTR N 9, 19 sau in urma **studiilor de specialitate** (cursuri de apa , captari sau instalatii alimentari cu apa) in UTR N 1b, 3, 7, 8;
  - pentru **protectie retele** , conform norme specifice detinetor, dar nu mai mici de 50 m de-a lungul cailor de circulatie magistrale.

ART.6. **Utilizari interzise:**

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

ART.7. **Interdictii temporare:**

- oricare din constructiile admise prezentate la art.2 pana la elaborarea obligatorie si aprobarea unui PUZ in UTR N 2, 7, 13 si PUD in N 19 ;
- 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 ;
- 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 ;

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

14.3.1. 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 si UTR.

ART.11. **Amplasarea fata de aliniament:**

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

ART.12. **Amplasarea in interiorul parcelei:**

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

14.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART.13. **Accese carosabile:**

- se repecta **anexa nr. 4.** la R.G.U..

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 corespunzatoere caracteristicilor acestora ;

- caile pietonale, fie ca sunt trotuare, fie ca sunt alei,strazi sau piete 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;
- 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 ;
- 49la 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.

14.3.3. 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.;

ART.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".

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

ART.18. **Parcelare:**

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

ART.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.

ART.20. **Aspectul exterior al constructilor:**

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

ART.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.;

14.3.5. 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 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 ;

ART.23. Spatii verzi:

- se va respecta art.34 din R.G.U. corelata cu Legea 137/1995 privind protectia mediului ;
- 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 ;
- penru 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 perimetrale plantate de min. 10 m , la limita zonei functionale pentru unitati industiale sau agrricole , in cazul in care nu au fost inca determinate printr-un studiu de impact;

ART.24. Imprejmuiri:

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

15. TE -ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

15.1. CAPITOLUL I-GENERALITATI

ART.1. **Tipurile de subzone functionale** sunt:

- TEc -constructii aferente retelelor tehnico-edilitare (UTR:N TEc 1a,b, 4, 7, 13);
- TEr -retele tehnico-edilitare (UTR: N TEr 1a,b, 4, 6, 7, 18);
- TEca -constructii aferente retelei de alimentare cu apa (UTR: N TEca 1a,b, 7);

ART.2. **Functiunea dominanta** a zonei este de:
-constructii,amenajari si instalatii pentru retele tehnico-edilitare .

ART.3. **Functiunile complementare**
-nu sunt admise .

15.2 CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA

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

- orice constructii si amenajari tehnico-edilitare de extindere, marire a capacitatii sau racordare la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare si pentru a caror extindere/ realizare exista surse de finantare asigurate de administratia publica , de investitorii interesati sau care beneficiaza de surse de finantare asigurate, atrase potrivit legii.

ART.5. **Utilizari permise cu conditii:**

- oricare functiunile de la art.4.cu conditia asigurarii zonelor de protectie ;
- 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 administratie publica centrala de specialitatesi servicii publice descentralizate, precum si regii de specialitate subordonate consiliilor locale.

ART.6. **Utilizari interzise:**

- oricare alta utilizare functionala, cu exceptia exploatarilor agricole sau plantatii in UTR: N Ter 1a,b, 4,6,7,18 si Teca 1a,b 7.

ART.7. **Interdictii temporare:**

- oricare din constructiile de extinderi admise pana la obtinerea autorizatiei de construire.

ART.8. **Interdictii permanente:**

- orice fel de constructie admisa care , prin dimensiuni si capacitate presupune cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesati ;
- orice fel de constructie in zonele de protectie instituite in UTR: N Ter 1a,b, 4,6,7,18 si Teca 1a,b, 7.

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

15.3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ART.9. **Orientarea fata de punctele cardinale:**

- nu e cazul;

ART.10. **Amplasarea fata de drumurile publice :**

- se vor respecta prospectele strazilor prevazute prin P.U.G.,reglementari UTR si culoarele pentru retele magistrale de 50-150 m de-a lungul DN/DJ.

ART.11. **Amplasarea fata de caile ferate SNCFR:**

- se vor respecta distantele legale fata de zona caii ferate , iar pentru zonele de protectie de 100m de-o parte si de alta in care, pentru autorizarea oricaror constructii se va obtine aviz MT si SNCFR.

ART.12. **Amplasarea fata de aliniament:**

- vor fi respectate prospectele specificate pentru fiecare U.T.R., conformate conditiilor functionale, estetice sau ecologice (protectia contra zgomotului, nocivitati).

ART.13. **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 normelor specifice.

15.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART.14. **Accese carosabile:**

- 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 ;

ART.15. **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 ;

15.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

ART.16. **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 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);

- in momentul realizarii retelei centralizate publice in zona , beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de autoritatea locala ;

- pentru **locuinte individuale sau colective** , racordarea la retelele urbane conditioneaza eliberarea autorizatiei de construire;nu se admit extinderi urbane pe terenuri pe care nu au fost realizate, prin grija administratiei locale, toate lucrarile de infrastructura, utilitati, lotizari si planuri urbanistice care sa reglementeze construibilitatea terenurilor.
- pentru **constructiile apartinand altor categorii** decât 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 reteaua existenta (daca are capacitatea necesara) ;
  - mareasca , dupa necesitati , capacitatea retelelor publice existente ;
  - construiasca noi retele.

ART.17. **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.

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 ;
- 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.

5815.3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

ART.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 caracteeristicile terenului), cat si de drept (servitutile care il greveaza);

ART.21. 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.

ART.22. Aspectul exterior al constructilor:

- 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.

ART.23. Procentul de ocupare al terenului :

- con form normelor specifice.

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

ART.24. 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 **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 ;

ART.25. Spatii verzi:

- se va respecta **art.34** din R.G.U.;
- penru constructiile cu functiuni specificate pentru care **anexa nr.6** din RGU nu precizeaza indicatori minimi , se va asigura un spatiu verde si plantat de minim15% din parcela, in zona de protectie severa normata sau cea sanitara;

ART.26. 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.

16. TA -ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

16.1. CAPITOLUL I - GENERALITATI

ART.1. **Tipurile de subzone functionale** sunt:

- TA - terenuri aflate permanent sub ape (UTR : N TA 13,14).

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

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

ART.2. **Functiunea dominanta** a zonei este de :

constructii si amenajari in zone cu terenuri aflate permanent sub ape

ART.3. **Functiunile complementare** admise :

lucrari hidrotehnice,de poduri si modernizari de poduri.

16.2 CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.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.

ART.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.

ART.6. **Utilizari interzise:**

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

ART.7. **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**

ART.8. **Interdictii permanente:**

- orice constructie in zonelor de protectie de-a lungul cursurilor si acumularilor de apa conform **Legii apelor nr. 107/1996 , anexa 2** ;
- modul de folosire a terenurilor din zona de protectie care poate face obiectul exproprierilor pentru cauza de utilitate publica, va fi comunicat detinatorilor , inscris in evidenta cadastrala si registrul funciar, constituind servitute.

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

16.3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ART.9. **Orientarea fata de punctele cardinale:**

- nu e cazul;

ART.10. **Amplasarea fata de drumurile publice :**

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

ART.11. **Amplasarea fata de cai ferate SNCFR :**

- se vor respecta conform **Art.20-RGU**.

ART.12. **Amplasarea fata de aliniament:**

- se face in conditiile **art.8** ***(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 :* ***cursurile de apa).***

ART.13. **Amplasarea in interiorul parcelei:**

- conform normelor specifice.

16.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART.14. **Accese carosabile:**

- se repecta **anexa nr. 4** la R.G.U;

ART.15. **Accese pietonale:**

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

16.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

ART.16. **Racordarea la retele tehnico -edilitare existente:**

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

ART.17. **Realizarea de retele tehnico- edilitare:**

- daca 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

ART.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 (servitutile care il greveaza).

ART.20. **Inaltimea constructiilor:**

- nu e cazul.

ART.21. **Aspectul exterior al constructilor:**

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

ART.22. **Procentul de ocupare al terenului :**

- nu e cazul.

16.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje ,

spatii verzi si imprejmuiri

ART.23. **Parcaje :**

- nu e cazul.

ART.24. **Spatii verzi:**

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

ART.25. **Imprejmuiri:**

- nu e cazul.

17. S - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

17.1. CAPITOLUL I - GENERALITATI

ART.1. **Tipurile de subzone** functionale sunt:

- S – obiective cu destinatie speciala (UTR: N S 5,15)

ART.2. **Functiunea dominanta** a zonei este :

-obiective cu destinatie speciala

ART.3. **Functiunile complementare**
-nu sunt admise

17.2. CAPITOLUL 2-UTILIZARE FUNCTIONALA

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

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

ART.5. **Utilizari permise cu conditii:**

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

ART.6. **Utilizari interzise:**

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

ART.7. **Interdictii temporare:**

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

ART.8. **Interdictii permanente:**

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

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

17.3.1. 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. 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;
- 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

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**.

17.3.3. 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 comletarile **Art.15/7.C**. si norme specifice;

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. si 14 "T E - Zona de echipare tehnico-edilitara".

17.3.4. 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**.si norme specifice.

ART.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;

ART.20. **Aspectul exterior al constructillor:**

- 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

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.;

ART.24. **Imprejmuiri:**

- se va respecta **art.35** din R.G.U. corelat co 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 PROPUS

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 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 FEROVIARE

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 PÂNA 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

9. PROFILE TRANSVERSALE CARACTERISTICE

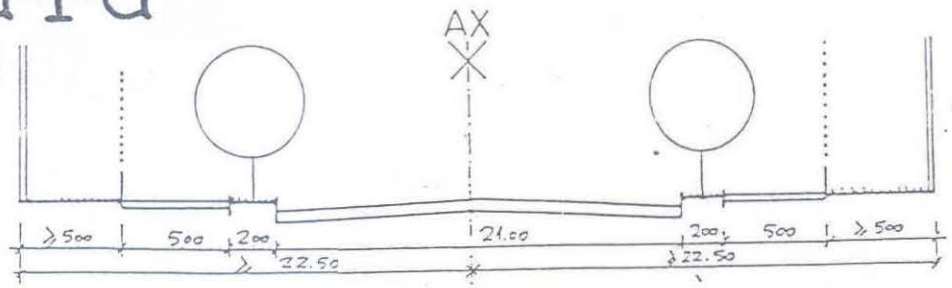
PROFILE TRANSVERSALE TIP

STRAZI CATEGORIA a-I-a

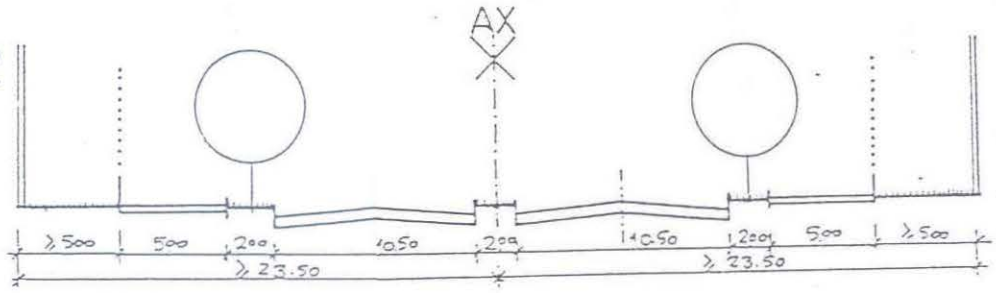
regim de aliniere

aliniament

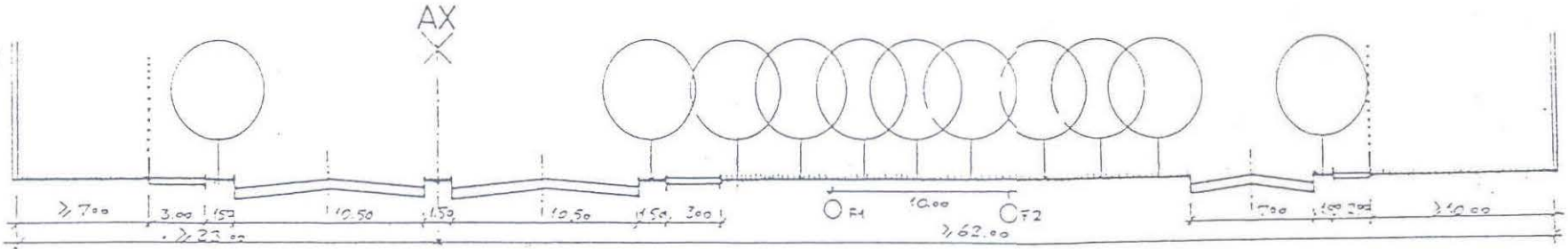
• 1-1



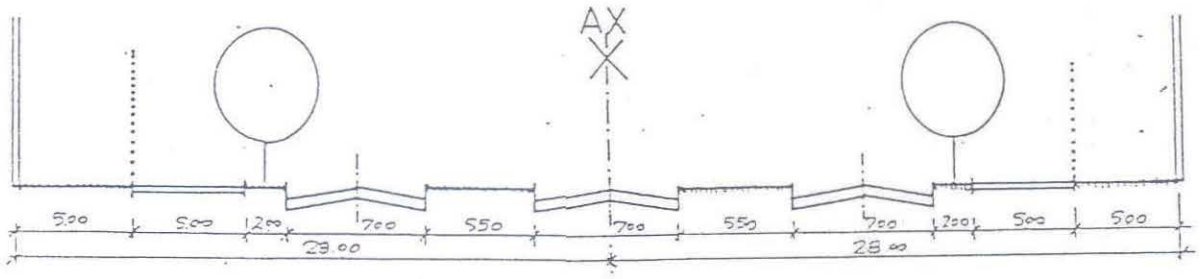
• 2-2



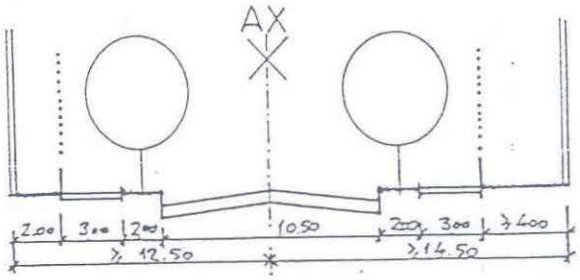
• 3-3



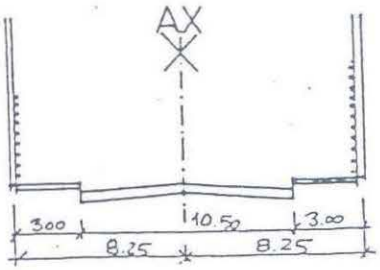
• 4-4



• 5-5



• 6-6

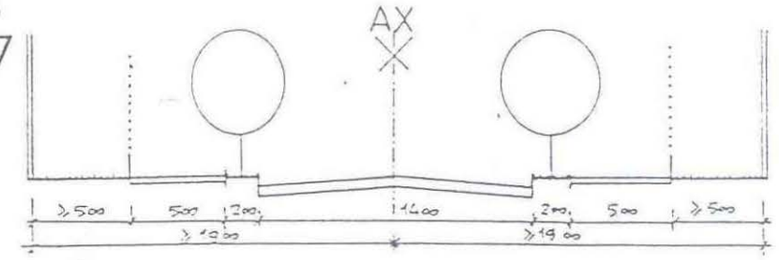


PROFILE TRANSVERSALE TIP

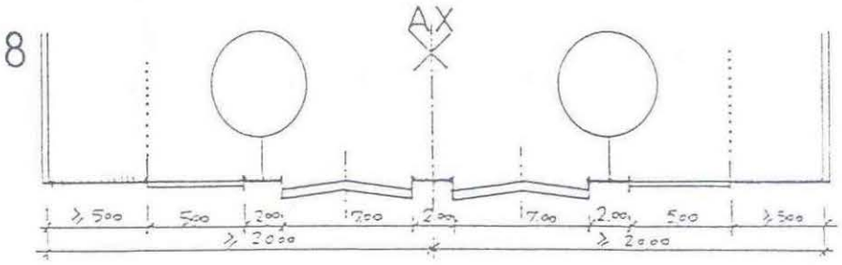
STRAZI CATEGORIA a-II-a

|| regim de aliniere
⋮ aliniament

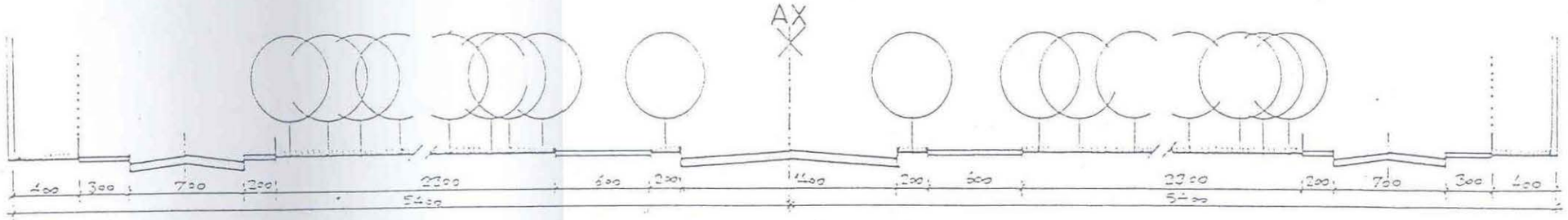
● 7-7



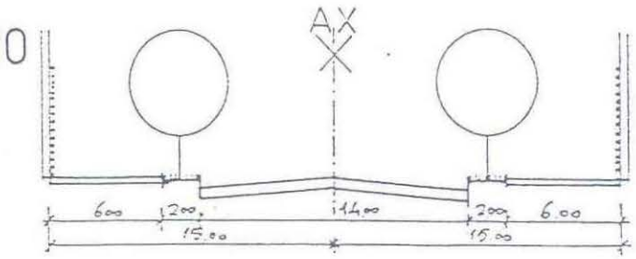
● 8-8



● 9-9

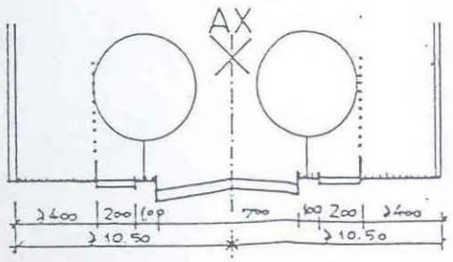


● 10-10

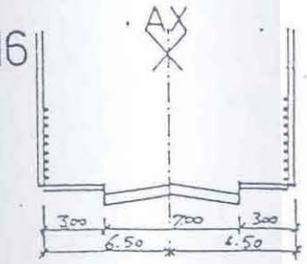


STRAZI CATEGORIA a-III-a

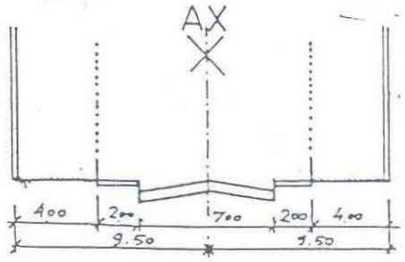
● 15-15



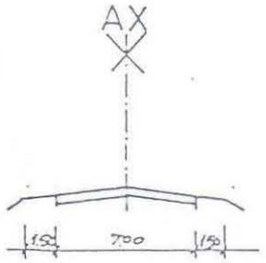
● 16-16



● 17-17



● 18-18



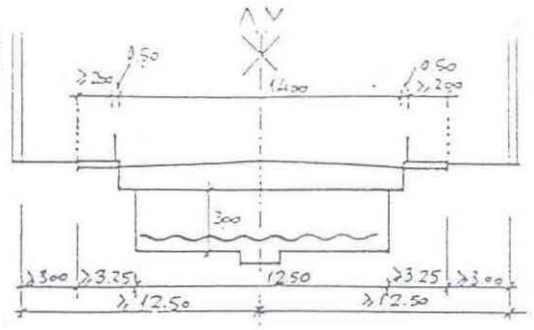
PROFILE TRANSVERSALE TIP

REGULARIZARE PÂRÂU DÂMBU
(inclusiv strazile colaterale)

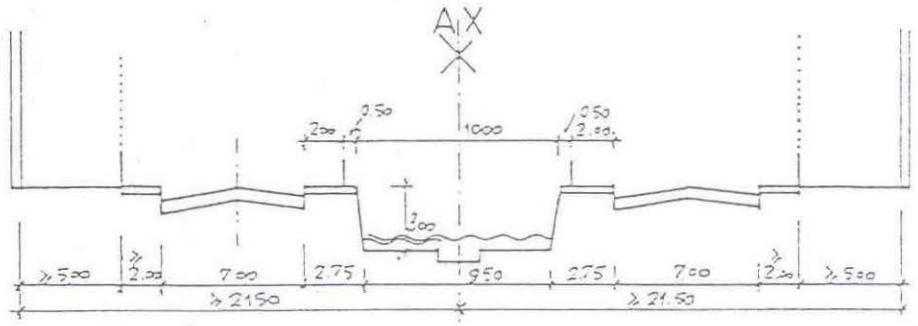
regim de aliniere

aliniament

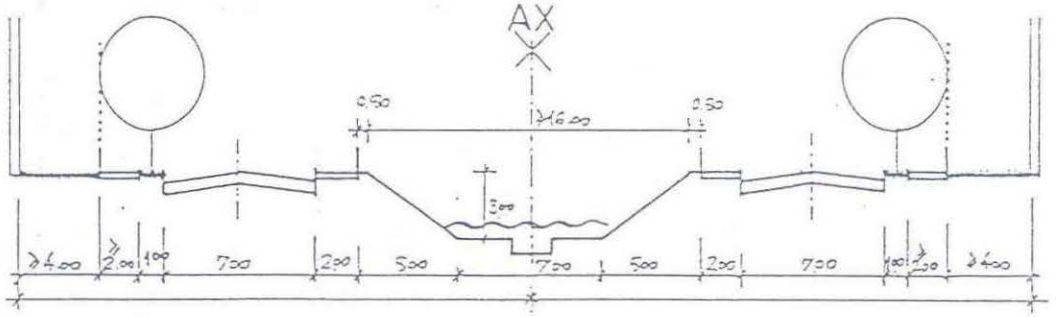
● 11 – 11



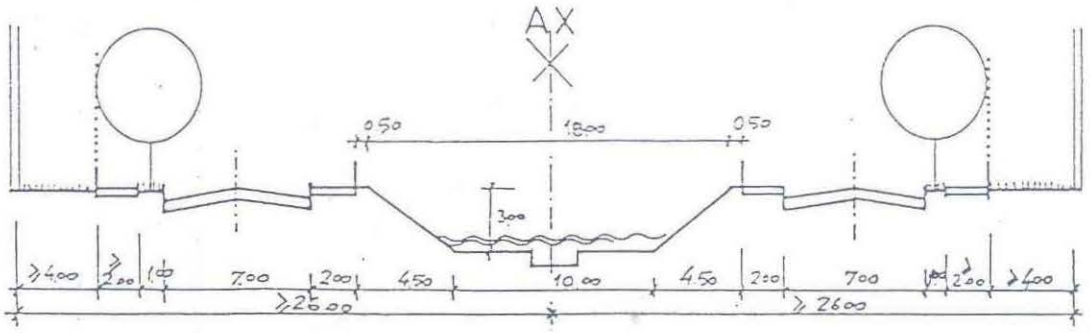
● 12 – 12



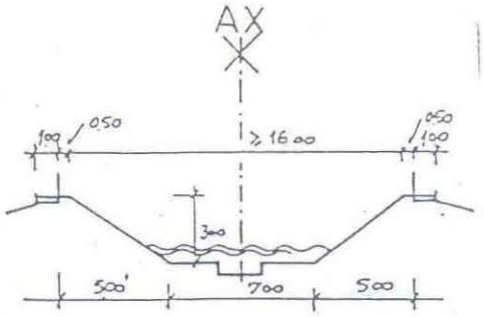
● 3 – 13



● 1 – 14



● 19 – 19



20. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA :

0-MUNICIPIUL 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

1-CAPTARE APA CRANGUL LUI BOT

- UTR.1

2-TDS

- UTR.2

3-CAPTARE APA EFES

- UTR.3

4-TDS

- UTR. 4