

# PLAN URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

PROIECT NR.4/13840

VOL.4/4: **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.  
SECTORUL VEST**

DIRECTOR GENERAL

Ing. Mihail Bogdan DABIJA

DIRECTOR PROIECTARE

Ing. Dumitru BARBULESCU

COORDONATOR CTA

Arh. Ilie GRIGORESCU

SEF PROIECT

Arh. Victor SOCOLEANU

PROIECTAT

Arh. Gabriela MIRCEA



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

DATA: AUGUST 1998

# BORDEROU

## VOLUMUL 4.4 SECTORUL „V” VEST - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- I. DISPOZITII GENERALE
- II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITATII
- III. ZONIFICAREA 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, explicitteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G.
- 1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre consiliul local, pe baza avizelor obtinute , in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991.
- 1.4. Orice documentatie ulterioara de urbanism care schimba conceptia generala care a stat la baza " Planului urbanistic general al Municipiului Ploiesti", aprobat cu nr..... 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 Reglementarii 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 Reglementarii; pe baza acestei zonificari se vor aplica conditiile de amplasare si conformare a constructiilor stabilite pentru fiecare zona functionala.

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

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

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

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

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

# MUNICIPIUL PLOIESTI

## REGULAMENT AFERENT PUG.

ZONA	SUBZONA		0	1	2	3	4
C	Cr	Centru civic în zona cu restrictii PUZ / PUD					
	Cp	Centru civic în zona protejata					
I.S. instituti servicii	I.S.ex	cu functiuni complexe			0		0
	I.S.r	cu restrictii întocmire PUZ / PUD					
	I.S.p	în zona protejata					
	I.S.i	unitati învatamânt			0		0
	I.S.s	unitati sanitare					
	I.S.a	exclusiv în domeniul agrementului				0	
L locuinte	Lm	cu regim de înaltime P - P+1					0
	Lb/Li	în blocuri P+2 - P+4 / P+5 - P+10			0		0
	L.mx	regim înaltime mixt					
	L.S.C.	locuinte serviciu + colonii					
	Lp	în zone protejate					
	Ls	cu restrictii de protectie sanitara					
	Lr	cu restrictii de întocmire PUZ / PUD					0
I industrie	I.p	industrie poluanta					
	I.n	industrie nepoluanta	0	0			
	I.t	unitati transporturi		0			
	I.n.ex	extindere industrie nepoluanta					
	I.r	cu restrictii de întocmire PUZ / PUD	0				
	I.nr	cu restrictii construire lângă front captare apa					
A	A	unitati agricole + obiective neproductive					
C.C. cai comu nicatie	C.C.R.	circulatii rutiere	0	0	0	0	0
	C.C.ri	cu restrictii în intersectii		0	0	0	0
	C.C.Rp	parcari orasenesti		0	0		0
	C.C.R.c	constructii aferente circulatiei rutiere, pasaje denivelate	0	0	0	0	0
	C.C.F.	circulatii feroviare	0	0	0	0	
	C.C.F.c	industrie aferenta circulatiei feroviare					
G.C. gospodaria comunala	G.C.o	obiective					
	G.C.c	cimitire					
	G.C.p	pepiniere					
	G.C.s	salubritate					
P parcuri recreere	P.p	parc			0	0	0
	P.pr	plantatie protectie	0	0	0	0	0
	P.pi	plantatie protectie fata de zona industriei		0			
	P.s	dotari sportive				0	
	P.arh.	parc arheologic					
	P.agr.	agrement cu restrictii de constructie				0	
	P.pd	plantatie în zone cu constructii exist. desfiintate					
T.E. tehnico edilitare	T.E.c	constructii aferente					
	T.E.r	retele aferente	0			0	
	T.E.ca	captari apa					
	T.E.a	echipare edilitara si culturi agricole					
T.A.	T.A.	cursuri apa si oglinzi apa					
S	S.	destinatia speciala					0

NOTA 1 - Indicativul de subzona „f” se refera la obligatia obtinerii acordului de constructii în zona cu restrictii indicativul zonei.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Au fost prevăzute lucrări :

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

Se vor respecta distanțele de protecție față de albiile minore ale cursurilor de apă conform Ordinului nr. *Legiu 8/2001* 298/1991 al MAPPM.

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

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

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

## 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### I-ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE

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

### A-ZONA UNITATILOR AGRICOLE

- subzone: Aa - unitati agricole:obiective aferente neproductive

### CC-ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

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

### GC-ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

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

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

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

Parh –parc arheologic

Pagr – agrement cu restrictii de construire

Ppd – plantatie in zone cu constructii desfiintate

**TE-ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA**

subzone TEc-constructii aferente

TEr-retele aferente

TEca-captari apa

Tea –teren agricol in zona protectie retele subterane

**TA-ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE**

subzone TA-cursuri/ oglinzi apa

**S-ZONA CU DESTINATIE SPECIALA**

subzone S – obiective cu destinatie speciala

## IV. PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

### SECTORUL VEST "V"

#### 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 dominantă 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. Interdicții temporare:**

- oricare din construcțiile admise până la elaborarea și aprobarea P.U.Z;

**ART.8. Interdicții permanente:**

- orice fel de construcție în zonele de servitute a lucrărilor și rețelelor tehnico-edilitare și prospectul străzilor;
- orice fel de construcții anexe care nu respectă normele sanitare în vigoare în ceea ce privește gospodăriile individuale ;

**7.3. CAPITOLUL 3- CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR**

**7.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

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

- durata minimă de însorire cf. normelor sanitare este de fie o ora și jumătate la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 febr.-21 oct. pentru clădirile de locuit și de o ora pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud) ;
- necesitățile de însorire și iluminat natural a clădirilor cu diferite funcțiuni se conformează Anexei nr. 3 la R.G.U., astfel:

-pentru construcții administrative și financiar-bancare se preferă o orientare care să asigure însorire ;

-pentru construcții comerciale se recomandă însoririle cele mai favorabile ale spațiilor pentru public, cu evitarea orientării fațadelor lungi vitrate către est și vest (magazine generale , supermagazine) ;

-pentru terenuri de sport ale clădirilor de învățământ se va respecta orientarea nord-sud, cu abatere maximă de 15 grade spre vest sau est ;

-pentru toate încăperile clădirilor de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) se va asigura durata maximă de însorire de 1 ora și 30 min. la solstițiul de iarnă prin rezolvarea parcelărilor și a rețelei stradale în cadrul studiilor de urbanism necesare.

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

- se vor respecta prospectele străzilor prevăzute prin P.U.G.,pl-Echipare tehnico-edilitară ;

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

- aliniamentul este limită dintre domeniul public și cel privat ;
- regimul de aliniere este limită convențională , stabilită prin regulamentul local, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (axul străzii, limită trotuarului, împrejurimi etc.) ;
- în general va fi respectată regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor față de orice punct al fațadei pe aliniamentul opus ( $H < D$ ) pentru conformare cu normele de igienă și siguranță a construcțiilor ;
- se va respecta regimul de aliniere prezentat în prospectul străzilor specific UTR, astfel:

- distanțele de protecție stabilite de min 5 m. pentru locuințe și peste 5 m., cu posibilitatea realizării unor retrageri sau scuaruri, în cazul clădirilor cu funcțiuni publice;

-in zonele care necesita elaborarea de studii urbanistice zonale sau de detaliu, se va urmări 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 respecta anexa nr. 4 la R.G.U. pentru tipurile de constructii prevazute in zona ( constructii administrati ve, constructii financiar - bancare, constructii comerciale, constructii de cult, constructii pentru cultura , constructii si amenajari sportive, locuinte) in care stabilirea conditiilor, tipurilor, dimensiunilor si a numarului de accese pentru fiecare categorie de constructii se face in raport cu:
  - destinatia, structura functionala, capacitatea constructiei si conditiile de amplasament ;
  - caracteristicile cladirii proiectate si a cladirilor existente deservite in totalitate sau partial, precum si de componenta si caracterul traficului in zona;
  - asigurarea conditiilor de fluenta, securitate, confort si o buna desfasurare a circulatiei generale pentru toti participantii la trafic;
  - asigurarea legaturii la retea majora de circulatie din localitate sau din teritoriu ;
- fiecare parcela destinata constructiei va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat
- caracteristicile acceselor si drumurilor vor corespunde normelor in vigoare privind proiectarea si executia, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatia persoanelor cu mobilitate redusa etc si vor fi astfel amenajate incat sa nu impiedice circulatia ;
- accesele vor respecta distantele de siguranta fata de intersectii ;
- numarul de accese pe acelasi drum va fi redus la minimum necesar;
- parcelele de colt vor avea 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 corespunzatoare caracteristicilor acestora ;
- caile pietonale, fie ca sunt trotuare, fie ca sunt alei, strazi sau pietonale, vor fi dispuse si alcatuite structural conform caracterului functional si incadrarii urbane, astfel:

-pentru zonele supuse restrictiilor temporare de construire- conform studiilor urbanistice elaborate si aprobate conform legii ;

-pentru celelalte zone- conform prospectelor specifice prezentate pentru strazi -plan- Echipare tehnico-edilitara ;

- accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajarilor necesare deplinei sigurante a deplasarii, indeosebi in relatie cu circulatia vehiculelor de orice categorie ;
- accesele pietonale cu circulatie continua sunt asigurate prin treceri denivelate si prin alternanta la intersectii semaforizate fata de circulatia vehiculelor ;
- la autorizarea constructiilor si amenajarilor la care se asigura accese pietonale, precum si la constructiile de lucrari si amenajari independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislatia privind deplasarea in conditii de confort si siguranta precum si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap ;
- la autorizarea constructiilor pe terenuri fara acces public direct se va asigura servitutea de trecere (Codul Civil, art.616) prin zonele (terenurile) proprietati private vecine ;
- se interzice autorizarea constructiilor pe terenurile care nu au fost prevazute cu acces pietonal.

### 7.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

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

#### ART.16. Realizarea de retele tehnico - edilitare:

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

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

#### 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 inesesizabile;
- 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 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 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. Înălțimea construcțiilor:

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

#### ART.20. Aspectul exterior al construcțiilor:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ART.22. Parcaje :

- se va respecta art.33 din RGU;
- nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care prin specific (functiunile zonei centrale -vezi anexa 4 din RGU) necesita parcaje si nu se pot asigura in perimetrul parcelei respective ;
- necesarul de parcaje pentru fiecare cladire pentru care se solicita autorizatia de construire trebuie determinat conform normativului P 132/1993 si anexeii 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 anexeii nr. 6 din RGU in raport cu functiunea cladirii ;
- pentru constructiile cu functiuni specificate pentru care anexa nr. 6 din RGU nu precizeaza indicatori minimi , se va asigura un spatiu verde si plantat de minim 15% din parcela ;
- este obligatorie respectarea fasilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor.

#### ART.24. Imprejmuiri:

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

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

### **8.1. CAPITOLUL I - GENERALITATI**

ART.1. Tipurile de subzone functionale sunt:

- IScx - constructii complexe (UTR: IScx2,4-7, IScx 9, IScx 11, IScx13-15b)
- ISr – cu restrictii intocmire PUZ/PUD (UTR: ISr 5-7, ISr 9,11, ISr 13-14, ISr 15b) ;
- ISi- unitati invatamant(UTR IS i 2, 4, 9, 15b);
- ISs- unitati sanitare(UTR IS s 9);
- ISa – exclusiv de agrement (UTR: ISa 3) ;
- ...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;
- parcarri 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 UTR : ...r, cu conditia existentei unui PUZ/PUD aprobat si a existentei infrastructurii si lotizarii in UTR 11,13,14,15; prin grija autoritatilor publice locale.
- oricare din functiunile de la art.4. in UTR : ...f, cu conditia respectarii zonelor de protectie de-obligativitate a obtinerii avizului SNCFR;
- oricare din functiunile de la art.4 cu conditia respectarii stricte a reglementarilor PUG pentru parcelele vecine obiectivelor cu destinatie speciala "S" in UTR: V 4, 5, 7, 15b, 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 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;
- orice fel de constructie in IS I si IS s daca nu sunt asigurate cerintele minime de ocupare a terenului cf.. RGU si zona minima de protectie sanitara fata de alte functiuni;

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

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

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

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

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

- se vor respecta prospectele strazilor prevazute in reglementari UTR;

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

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

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

- se face respectand art. 24 din R.G.U. ;
- pe o parcela se pot amplasa una sau mai multe constructii principale si constructii anexe;cladirile se vor amplasa de regula in regim izolat;pozitia lor este conditionata de regimul de aliniere fata de drumurile publice si fata de limitele laterale si limita posterioara ;
- 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 pentru constructii existente va fi de min.1,90 m. (servitutea de vedere) intre fatade cu ferestre cu ferestre sau balcoane si limita proprietatii invecinate , iar pentru constructii noi (ivatamant/ sanatate) conditionata de respectarea distantei minime de protectie sanitara conform Ord. M.S. 536/sept.1996.

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

**ART.13. Accese carosabile:**

- se respecta 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 inesesizabile ;
- 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 constructiilor:

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

### 8.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje , spatii verzi si 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 cel putin 15% din parcela ;
- este obligatorie respectarea fasilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor - specifice UTR.

**ART.24. Imprejmuiri:**

- se va respecta **art.35** din R.G.U.;
- pentru cladirile cu caracter public, imprejmuirile vor fi decorative cu o inaltime de max. 1,20 m. 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: V Lm4-8, 10, 11, 14, 15a,b) ;
- Lb/i - idem, in blocuri existente cu regim de inaltime P+2-4,P+5-10 (UTR: V Lb/i2, 4, 5, 9) ;
- Lmx - predominant rezidentiala cu regim de inaltime mixt (UTR: V Lmx 5-7, 11, 14, 15a,b) ;
- LSC - locuinte de serviciu, colonii (UTR: V LSC 10);
- L...p - in zona protejata pentru protectia monumentelor istorice (UTR V:Lp 7, 8);
- L...s - idem, cu restrictii pentru protectie sanitara UTR: V Ls 8-10,15a,b).
- L...r - idem, cu restrictii pana la intocmire PUZ/PUD (UTR: V Lr 4, 7, 8, 10, 11, 14, 15 a,b).
- ...f - in zona de obligativitate aviz SNCFR.

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

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

ART.3. Functiunile complementare admise sunt:

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

### **9.2 CAPITOLUL 2-UTILIZARE FUNCTIONALA**

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

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

ART.5. Utilizari permise cu conditii:

- oricare din functiunile de la art.4 cu conditia existentei unui proiect elaborat conform legii 50/1991 republicata in 1996, legii 10/1995 ;
- oricare din functiunile de la art.4 pe terenurile agricole introduse in intravilan, cu conditia obtinerii avizului OCAOTA pentru scoatere din circuitul agricol;
- oricare din functiunile de la art.4 in UTR: L...r, cu conditia existentei unui PUZ /PUD aprobat ;
- oricare din functiunile de la art.4 in UTR : L...p, cu conditia obtinerii si a avizului MC privind protectia monumentelor;
- oricare din functiunile de la art.4 cu conditia respectarii stricte a reglementarilor PUG pentru parcelele vecine obiectivelor cu destinatie speciala "S" in UTR: V 4,5,7, pentru care exista aviz MapN, MI, SRI.

**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( $l = \min.3,0 \text{ m.}$ ) ;
- 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. pentru cele fara ferestre si limita proprietatii invecinate ;
- in functie de frontul la strada al parcelelor, care va respecta art.30 din R.G.U. ,cladirile se pot amplasa:
  - in regim izolat ;
  - in regim cuplat (un calcan lateral, o fatada laterala) ;
  - in regim insiruit (doua calcane laterale) ;
- in zonele de extindere a locuirii ,unde nu exista o parcelare prealabila adecvata acestei functiuni, se va elabora obligatoriu un studiu urbanistic, care va fi aplicat dupa aprobarea sa conform prevederilor legale.

### 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 respecta **anexa nr. 4** la R.G.U. pentru tipurile de constructii prevazute in zona (constructii de locuinte: art. 4.11.) ;
- fiecare parcela destinata constructiei va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat direct sau prin servitute , conform reglementarilor Codului Civil ;
- caracteristicile acceselor si drumurilor vor corespunde normelor in vigoare privind proiectarea si executia,accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila,circulatia persoanelor cu mobilitate redusa etc si vor fi astfel amenajate incat sa nu impiedice circulatia ;
- accesese 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 accesese din drumul cu traficul cel mai redus ;
- in zonele adiacente DN/ DJ se vor realiza drumuri locale paralele cu drumul national care sa preia accesese la toata suita de parcele vecine cu drumul de trafic intens ;

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

#### ART.14. Accese pietonale:

- se va respecta **art.26** din R.G.U. ;
- toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora ;
- caile pietonale, fie ca sunt trotuare, fie ca sunt alei, strazi sau pietonale, vor fi dispuse si alcatuite structural conform caracterului functional si incadrarii urbane, astfel:
- pentru zonele supuse restrictiilor temporare de construire- conform studiilor urbanistice elaborate si aprobate conform legii ;
- pentru celelalte zone- conform prospectelor specifice prezentate pentru UTR;
- accesese pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajarilor necesare deplinerii sigurante a deplasarii, indeosebi in relatie cu circulatia vehiculelor de orice categorie ;
- accesese 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 (conditionat de aviz FRE) si de indepartare si neutralizare a apelor uzate ;
- pentru **obiectivele de utilitate publica** se va face racordarea la retelele existente corespunzator capacitatii acestora, iar pentru ce depaseste capacitatea existenta se vor face extinderile prevazute prin grija Consiliului Local ;
- pentru **locuinte existente**, in cazul in care capacitatea a retelelor nu permite racordarea, se vor respecta urmatoarele conditii:
  - realizarea de solutii de echipare in sistem individual, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului - asigurarea unei distante minime de 30 m intre fantani si fose septice - precum si prevederile Codului Civil (art. 610) ;
  - in momentul realizarii retelei centralizate publice in zona, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de autoritatea locala.
- pentru **locuinte noi**, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de autoritatea locala ;
- pentru **constructiile apartinand altor categorii decat locuinte individuale sau obiective de utilitate publica**, beneficiarul constructiei se va obliga prin contract cu Consiliul Local, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa :
  - prelungeasca reseaua existenta (daca are capacitatea necesara) ;
  - mareasca, dupa necesitati, capacitatea retelelor publice existente;
  - construiasca noi retele.

#### ART.16. Realizarea de rețele tehnico- edilitare:

- se vor respecta prevederile art. 28 din R.G.U.;
- rețelele stradale și rețelele edilitare aparțin domeniului public;
- contractele încheiate de Consiliul Local cu investitori sau beneficiari interesați în realizarea de lucrări de extindere, marire a capacității sau lucrări noi de rețele tehnico-edilitare , va cuprinde prevederi în beneficiul ambelor părți;clauzele contractuale vor urmări apărarea interesului public, fără a descuraja inițiativa privată în realizarea unor lucrări (parcelări, institutii și servicii publice,etc. și rețele tehnico-edilitare necesare funcționării acestora) care pot contribui la creșterea calității vieții ;
- indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice ;
- pentru lucrările enunțate ,investitorul sau beneficiarul va obține avizele necesare - vezi 14 "TE - Zona pentru echipare tehnico-edilitară".

#### ART.17. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:

- se supune prevederilor art.29 al R.G.U.;
- domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ - teritoriale;bunurile din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile și inesizabile ;
- vezi și 14 "T E -Zona de echipare tehnico-edilitară".

### 9.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

#### ART.18. Parcelare:

- se vor respecta prevederile art.30 din R.G.U. ;
- terenul afectat unei parcelări comportă părți comune (străzi,spații publice, rețele tehnico-edilitare) și loturi- părți private aparținând unor proprietari diferiți;
- pentru a fi construibilă , o parcelă trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutile care îl grevează) ;
- condițiile de construibilitate sunt:
  - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);vezi și condițiile de realizare de rețele- art.14 și 15.;
  - echipare cu rețele tehnico-edilitare; vezi și art. 14 și 15;
  - forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament ;
- pentru clădirile aparținând funcțiilor complementare (art. 3 )
  - se va respecta parcelarea existentă și nu vor fi autorizate decât construcțiile care pot respecta toate normele de conformare ;
  - pe terenurile libere se vor elabora studiile urbanistice indicate, care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG în L...r ;
- pentru funcțiunea dominantă (locuirea cf. art. 2 ):
  - în zonele cu parcelări existente se va păstra conformarea impusă de tradiție ,cu condiția respectării prevederilor prezentului regulament în privința normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor,precum și cele de amplasare și conformare ;
  - pe terenurile libere se vor elabora studii urbanistice cu regulamente aferente ,pentru stabilirea parcelării, care vor fi aprobate conform legislației ;
- parcelările în zone protejate se vor face numai cu avizul organelor administrației 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 constructiilor:

- se va respecta **art. 32** din R.G.U.;
- aspectul exterior al constructiilor si amenajarilor reprezinta o problema de interes public care impune anumite conditii in judecarea aspectului constructiei la eliberarea certificatului de urbanism ;
- in zonele in care nu este instituit regim de protectie 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, decosurile,scarile exterioare(in vederea evitarii tumuletelor 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 ;

împrejmuirea 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 ;
- pentru constructiile cu functiuni specificate pentru care **anexa 6** din RGU nu precizeaza indicatori minimi , se va asigura un spatiu verde si plantat de minim 15% din parcela ;
- 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 inaltime de max.2,0 m , iar pe aliniament vor fi decorative cu inaltimea de max. 1,8 m.

## **10. I-ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE**

### **10.1. CAPITOLUL I-GENERALITATI**

ART.1. Tipurile de subzone functionale sunt:

- Ip - industrie poluanta (UTR : Ip 11);
- In - industrie ,nepoluanta (UTR : In 1, 8, 11) ;
- It – unitati transporturi (UTR : It 1, 10, 11, 136) ;
- In.ex- industrie nepoluanta- extindere (UTR : In.ex 9,10,12-14, 15b);
- I...r - idem, cu restrictii pana la intocmire PUZ/PUD ( Ir 12).
- ...f – in zona de obligativitate aviz SNCFR

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

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

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

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

### **10.2. CAPITOLUL 2-UTILIZARE FUNCTIONALA**

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

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

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

- oricare din functiunile de la art.4 cu conditia existentei unui proiect elaborat conform Legii 50/1991 republicata in 1996 si Legii 10/1995, a studiului de impact si acordului de mediu conform Legii 137/1995. ;
- oricare din functiunile de la art.4 pe terenurile agricole introduse in intravilan, cu conditia obtinerii avizului OCAOTA pentru scoatere din circuitul agricol;
- oricare din functiunile de la art.2 in UTR V 9, 10, 12, 13, 14, 15b, cu conditia existentei unui PUZ 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 V 1, 11, 12, 13.

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:

- orice fel de constructie admisa in zonele de extindere a intravilanului, pana la intocmirea si aprobarea PUZ, realizarea infrastructurii necesare si posibilitatii racordarii la utilitati;
- schimbarea utilizarii actuale a cladirilor existente , pana la intocmirea studiilor necesare (de folosinta a terenului, de impact) si obtinerea avizelor legale ;
- oricare din constructiile admise in intersectiile cu restrictie temporara pana la realizarea acestora.

#### ART.8. Interdictii permanente:

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

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

#### 10.3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

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

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

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

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

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

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

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

de limitele laterale si limita posterioara care se inscriu in prevederile Codului Civil si normelor de prevenire a incendiilor ;

- 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.alineat precedent.

### 10.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

#### ART.13. Accese carosabile:

- se respecta **anexa nr. 4.** la R.G.U. pentru tipurile de constructii prevazute in zona 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 reseaua 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 zonate/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.14. Accese pietonale:

- se va respecta **art.26** din R.G.U.;
- toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora ;
- caile pietonale, fie ca sunt trotuare, fie ca sunt alei, strazi sau pietonale, vor fi dispuse si alcatuite structural conform caracterului functional si incadrarii urbane, astfel :
  - pentru zonele supuse restrictiilor temporare de construire - conform studiilor urbanistice elaborate si aprobate conform legii ;
  - pentru celelalte zone- conform prospectelor specifice prezentate.

### 10.3.3. 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 **constructiile apartinand altor categorii** decat locuinte individuale sau obiective de utilitate publica, beneficiarul constructiei **se va obliga prin contract cu Consiliul Local,** dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa :
  - prelungasca reseaua existenta(daca are capacitatea necesara) ;
  - mareasca, dupa necesitati, capacitatea retelelor publice existente ;
  - construiasca noi retele.

#### ART.16. 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.17. 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.18. Parcelare :

- se vor respecta prevederile art.30. din R.G.U. ;
- pentru a fi construabila , o parcela trebuie sa satisfaca exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca atat in ceea ce privesc atributele de fapt (natura si caracteristicile terenului), cat si de drept (servitutele care il greveaza) ;
- conditiile de constructibilitate sunt:
  - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute); vezi si conditiile de realizare de 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 zonale/de detaliu , care vor stabili parcelarea si destinatia terenurilor in conformitate cu prevederile PUG .

#### ART.19. Inaltimea constructiilor:

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

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

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

#### 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 - **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.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 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.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 6 din RGU nu precizeaza indicatori minimi , se va asigura un spatiu verde si plantat de **minim 15%** din parcela sau stabilit prin studiul de impact asupra mediului ;
- este obligatorie respectarea fasiilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor - vezi - **-Echipare tehnico-edilitara** , precum si a zonelor perimetrare plantate de min. 10 m , la limita zonei functionale ;

##### ART.24. 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 inaltime de max. 2,0 m ;

# 1. A -ZONA UNITATILOR AGRICOLE

u e cazul

## **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 : V CCR 0, 1-15b );
- CCri – cu restrictii in intersectii(UTR : V CCri 0, 1-15b);
- CCRp – parcare orasenesti(UTR : V CCRp 0, 1, 2, 4-7, 9, 13);
- CCRc – constructii aferente circulatiei rutiere (UTR : V CCRc 1-4, 9-14);
- CCF – circulatii feroviare (UTR : V CCF 1-3, 9-12);
- CCFc – industrie aferenta circulatiei feroviare (UTR : V CCFc 10);

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 ȘI PROTECȚIE AFERENTE, PODURI ȘI TUNELURI-LA CARE SE ADAUGA ZONA DE PROTECȚIE A INFRASTRUCTURII ALCATUITA DIN FĂȘIA DE TEREN ( INDIFERENT DE PROPRIETAR ) CU LĂȚIMEA DE 100 m, MĂSURATĂ DE LA LIMITA ZONEI CADASTRALE C.F. SITUATĂ DE O PARTE ȘI 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 și art. 20 din R.G.U. în zona de protecție 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 ;
- retea de strazi din intravilan apartinand domeniului public ;
- parcajele publice ;
- unitati ale intreprinderilor de transporturi teritoriale.
- orice constructii sau amenajari adiacente cailor de circulatie 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 .

- construcții și instalații aferente exploatarei și întreținerii 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 constructie in zonele reglementate prin **interdictie temporara** , pana la realizarea
  - lucrarilor (rezolvare intersectii, extinderi si modernizari de strazi existente, trasee de strazi noi, traversari etc.), cu respectarea prospectelor stabilite prin **PUG** in U.T.R 0, V-1-15b- 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 V: 1-15b.

#### 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 , evidentiata 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 gospodaria acelor care le au in proprietate sau administratie , cu folosinta respectiva .

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

ART. 11. Amplasarea față de căi navigabile:

- nu este cazul.

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

- se va respecta art. 20 din R.G.U.;
- orice construcție care se amplasează în ZONA DE PROTECTIE ( 100 m ) a infrastructurii feroviare situată în intravilan/extravilan se autorizează cu avizul R.A. - S.N.C.F.R. și Ministerul Transporturilor.

ART.13. Amplasarea fata de aliniament:

- vor fi respectate prospectele 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 respecta anexa nr. 4 la R.G.U.;
- fiecare parcela destinata constructiei va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat ;
- caracteristicile acceselor si drumurilor vor corespunde normelor in vigoare privind proiectarea si executia, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatia persoanelor cu mobilitate redusa etc si vor fi astfel amenajate incat sa nu impiedice circulatia ;
- accesele vor respecta distantele de siguranta fata de intersectii;
- numarul de accese pe acelasi drum va fi redus la minimum necesar ;
- parcelele de colt vor avea accesele din drumul cu traficul cel mai redus ;
- in zonele adiacente DN/DJ ,pentru care vor fi elaborate studii de urbanism zonale sau de detaliu ,se vor realiza drumuri locale paralele cu drumul national care sa preia accesele la toata suita de parcele vecine cu drumul de trafic intens;
- fundaturile - cu o lungime maxim admisa de 175 m.- trebuie prevazute cu platforma de intoarcere dimensionata corespunzator ;

#### 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 :
  - prelungasca reseaua 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 proprietate publica 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 construabila , o parcela trebuie sa satisfaca exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca atat in ceea ce privesc atributele de fapt (natura si caracteristicile terenului), cat si de drept (servitutile care il greveaza) ;
- 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 constructiilor:

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

**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 fasilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospecte - vezi plan **Echipare tehnico-edilitara**.
- pentru constructii specificate la art. 2 si 3 , eliberarea autorizatiilor de construire va fi conditionata de obligatia mentinerii sau realizarii de spatii verzi si plantate ;
- penru constructiile cu functiuni specificate pentru care **anexa nr. 6** din R.G.U. nu precizeaza indicatori minimi , se va asigura un spatiu verde si plantat de 15% din parcela sau conform studiului de impact ;

**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 : V GCo 10) ;
- GCc - cimitire (UTR : V GCc 7, 9, 10, 15b) ;

ART.2. Functiunea dominanta a zonei este:

constructii, instalatii si amenajari pentru gospodaria comunală.

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 ;

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 utilizarile de la art.4. cu conditia elaborarii studiului urbanistic precizat in PUG.
- oricare din functiunile de la art.4. cu conditia respectarii zonelor de protectie sanitara conform Ordin MS nr.1935 /1996 - fata de zonele de locuit , astfel :
  - cimitire - 50 m ;
  - unitati de salubritate - 200 m ;

ART.6. Utilizari interzise:

- oricare alta functiune in afara celor precizate prin PUG.

ART.7. Interdictii temporare:

- oricare din constructiile /extinderile admise prezentate la art.2. pana la elaborarea obligatorie si aprobarea studiilor de specialitate necesare si elaborarea si aprobarea PUZ/PUD in V 10, 15.

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

**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 imprejuriri**

**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.;
- pentru constructiile cu functiuni specificate pentru care **anexa 6** din RGU nu precizeaza indicatori minimi, se va asigura un spatiu verde si plantat de minim 15% din parcela sau stabilit de studiul de impact;
- zona de protectie sanitara va fi ocupata cu plantatie de protectie.

**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, V PP 2, 3, 4, 7, 9, 15a) ;
- Ppr - perdele de protectie(UTR: V Ppr 1-5, 7-10, 12, 14-15b);
- Ppri - perdele de protectie fata de zona industriala (UTR: V Ppri 1);
- Ps – dotari sportive (UTR: V Ps 3);
- Pagr – parc agrement, cu restrictii de construire pana la elaborare PUZ ( UTR v P agr 3);

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, umbre, 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/ incompatibilitati functionale -in urma elaborarii unui **studiu de impact** asupra mediului pentru functiunile poluante ( UTR V Ppri 1);
  - pentru **protectia sanitara**- conform normelor sanitare minime (specificate la functiunile respective) sau in urma **studiilor de specialitate** ( cursuri de apa , captari sau instalatii alimentare cu apa) .

- pentru **protectie retele/cai de comunicatie**, conform norme specifice detinator, dar nu mai mici de 50 m de-a lungul cailor de circulatie magistrale, in UTR V Ppr 1, 2, 3, 4, 11, 12, 13, 14, 15a,b.

**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 V PP3, 7, Ppr 7, 9, 10, 15b, Pagr Pagr 3, Ps 3, 15b si PUD in UTR V PP15 ;
- oricare din constructiile admise in intersecitiile 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 respecta **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 corespunzatoare caracteristicilor acestora ;
- caile pietonale, fie ca sunt trotuare, fie ca sunt alei, strazi sau pietonale, vor fi dispuse si alcatuite structural conform caracterului functional si incadrarii urbane, astfel :
  - pentru zonele supuse restrictiilor temporare de construire- conform studiilor urbanistice elaborate si aprobate conform legii ;
  - pentru celelalte zone- conform prospectelor specifice prezentate pentru strazi;
- accesesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajarilor necesare deplinerii sigurante a deplasarii, indeosebi in relatie cu circulatia vehiculelor de orice categorie ;
- accesesele 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 ;
- 49 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.

#### 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 constructiilor:

- 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 in PP, Ps, Pgr, Ppd se va face doar pe baza unor studii de specialitate ;
- eliberarea autorizatiilor de construire va fi conditionata de corelarea amenajarilor cu normele de igiena si protectia mediului; corelarea se face tinand cont de marimea , functiunea dominanta a localitatii si zona geografica in vederea evaluarii posibilitatilor de imbunatatire a microclimatului
- amenajarea spatiilor plantate se va face pe principii ecologice prin recurgere la vegetatie perena , pentru asigurarea unor costuri de intretinere reduse si pentru a favoriza ecosistemele locale;se vor realiza pe baza unor studii de specialitate ;
- in vecinatatea monumentelor istorice, precum si in zonele de protectie ale acestora , realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in valoare a obiectelor protejate.Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol constructia protejata, sub aspectul stabilitatii ;
- 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 perimetrare plantate de min. 10 m , la limita zonei functionale pentru unitati industriale sau agricole , in cazul in care nu au fost inca determinate printr-un studiu de impact;

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:V TEc 10, 11);
- TEr -retele tehnico-edilitare (UTR: V TEr 3, 11-15b);

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;

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.

### **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 de 50-100m de-a lungul DN/DJ.

ART.11. Amplasarea fata de cai 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 , 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, nocivitatii).

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 constructibilitatea terenurilor.
- 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 :
  - prelungheasca 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.

#### **15.3.4. 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 construabila , o parcela trebuie sa satisfaca exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca atat in ceea ce privesc atributele de fapt (natura si caracteristicile terenului), cat si de drept (servitutile care il greveaza);

##### **ART.20. Inaltimea constructiilor:**

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

##### **ART.21. Aspectul exterior al constructiilor:**

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

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

- conform normelor specifice.

#### **15.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje ,spatii verzi si imprejmuiuri**

##### **ART.23. Parcaje :**

- se va respecta **art.33** din RGU;
- necesarul de parcaje pentru fiecare cladire ce solicita autorizatia de construire trebuie determinat conform normativului P132/1993 si **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.24. Spatii verzi:**

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

##### **ART.25. Imprejmuiri:**

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

**6. TA -ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE**

u e cazul

## **17. IS-ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL**

### **17.1. CAPITOLUL I - GENERALITATI**

ART.1. Tipurile de subzone functionale sunt:

- S – obiective cu destinatie speciala (UTR: V S 4, 5, 7, 15b)

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.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 constructiilor:**

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

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

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

# V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

## 13. LEGENDA

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA










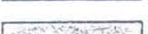


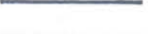












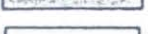



13. LEGENDA

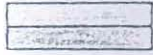

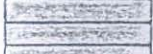



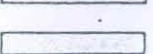

# LEGENDA

## ● LIMITE


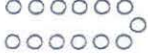
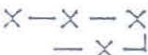
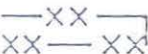

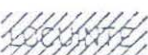

-  LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
-  LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN PROPUS

## ● 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

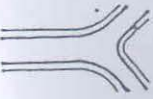


## ● REGLEMENTARI

	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 FERROVIARE
	ZONA DE PROTECTIE IN CARE SUNT INTERZISE CONSTRUCTIILE DE LOCUINTE
	ZONA CU PLANTATIE DE PROTECTIE IN INCINTELE UNITATILOR INDUSTRIALE

## ● INTERDICTII TEMPORARE SI DEFINITIVE

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

## ● CATEGORII DE INTERVENTIE

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

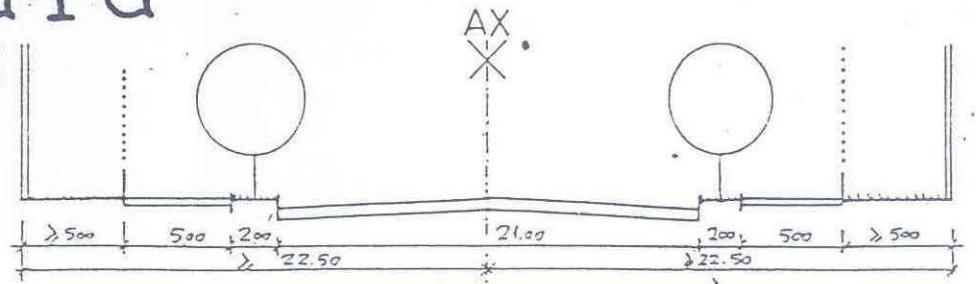
19. PROFILE TRANSVERSALE CARACTERISTICE

# PROFILE TRANSVERSALE TIP

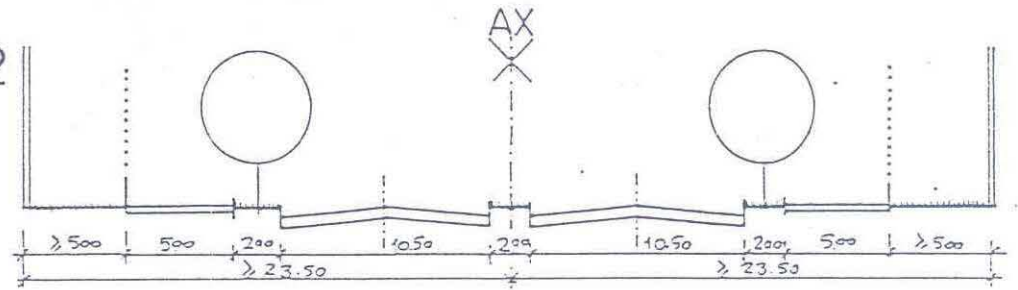
## STRAZI CATEGORIA a-I-a

|| regim de aliniere  
 ..... aliniament

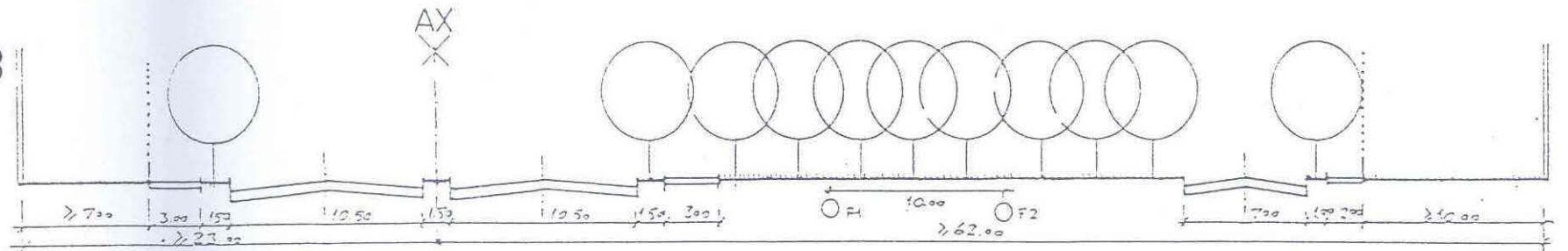
● 1-1



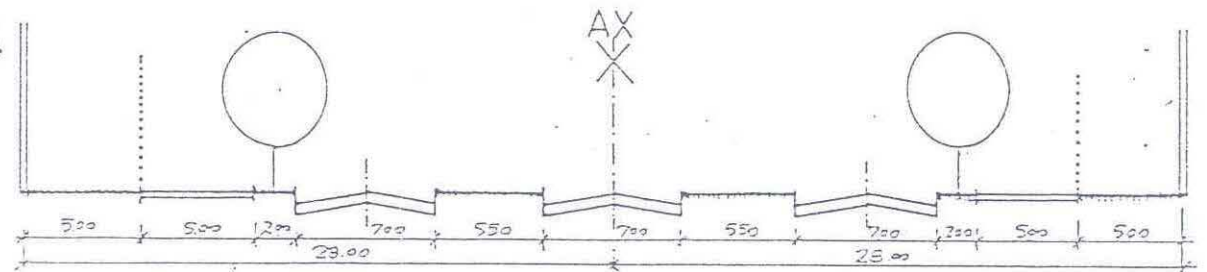
● 2-2



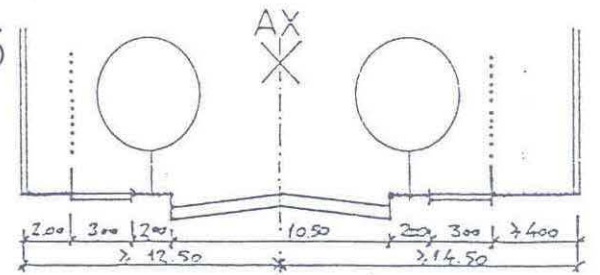
● 3-3



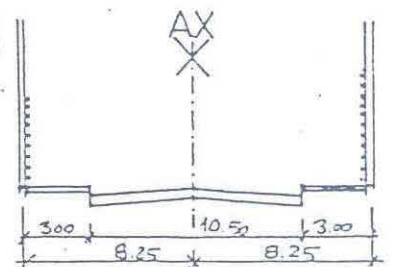
● 4-4



● 5-5



● 6-6

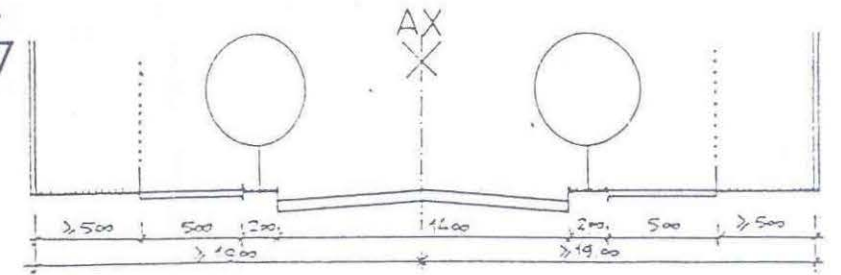


# PROFILE TRANSVERSALE TIP

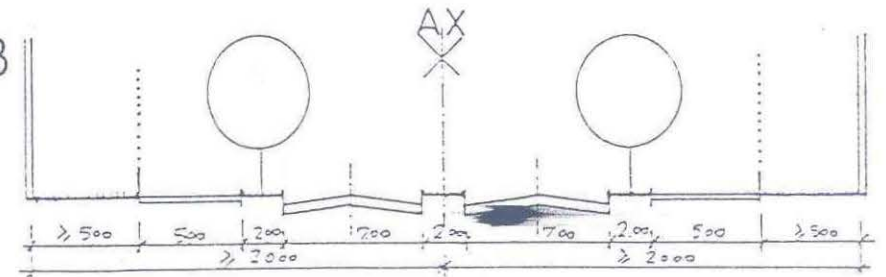
## STRAZI CATEGORIA a-II-a

|| regim de aliniere  
 ..... aliniament

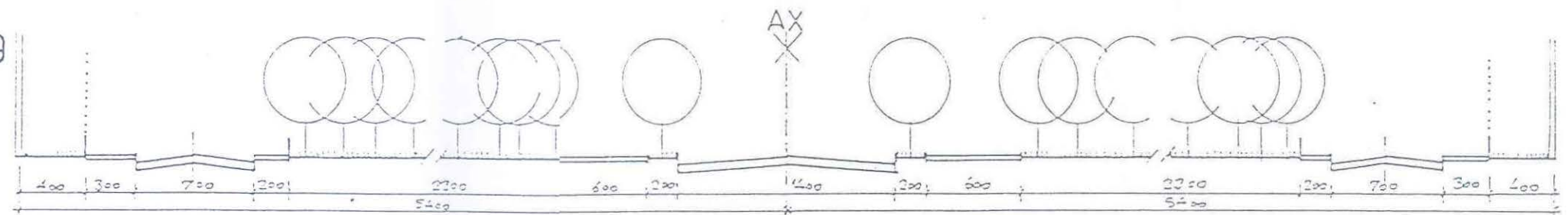
● 7-7



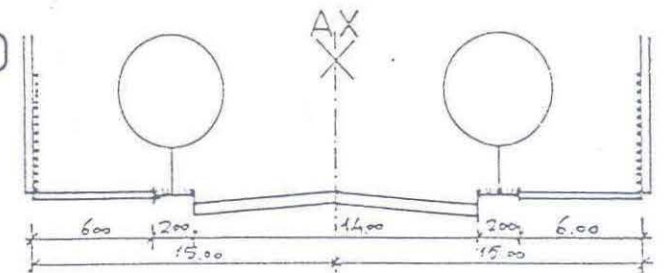
● 8-8



● 9-9

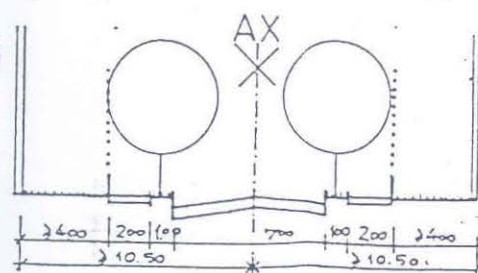


● 10-10

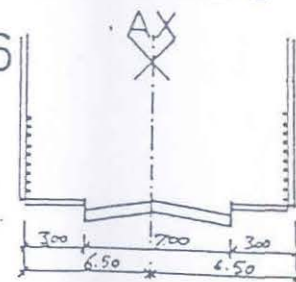


## STRAZI CATEGORIA a-III-a

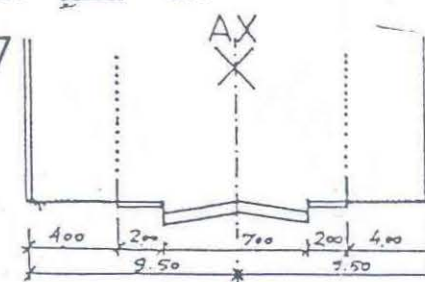
● 15-15



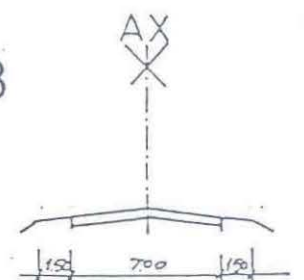
● 16-16



● 17-17



● 18-18

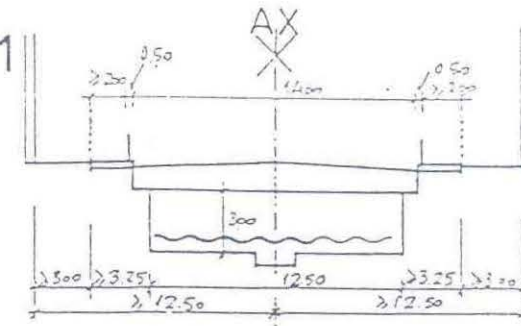


# PROFILE TRANSVERSALE TIP

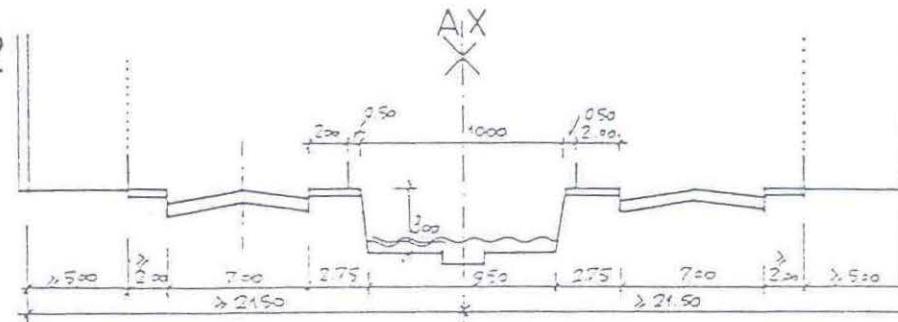
## REGULARIZARE PÂRÂU DÂMBU (inclusiv strazile colaterale)

|| regim de aliniere  
... aliniament

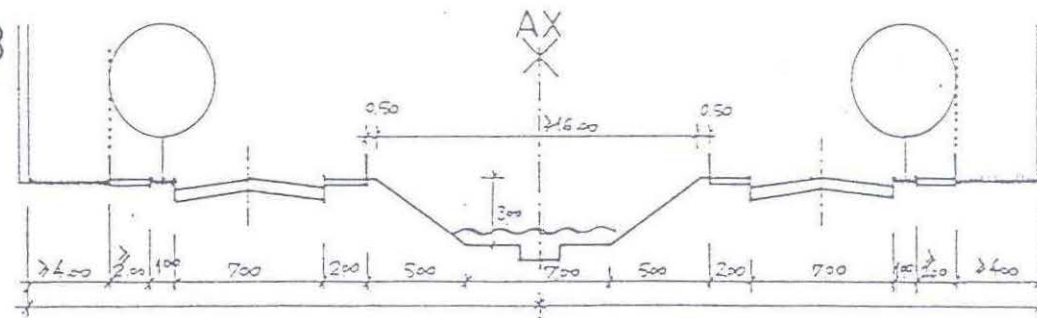
● 11-11



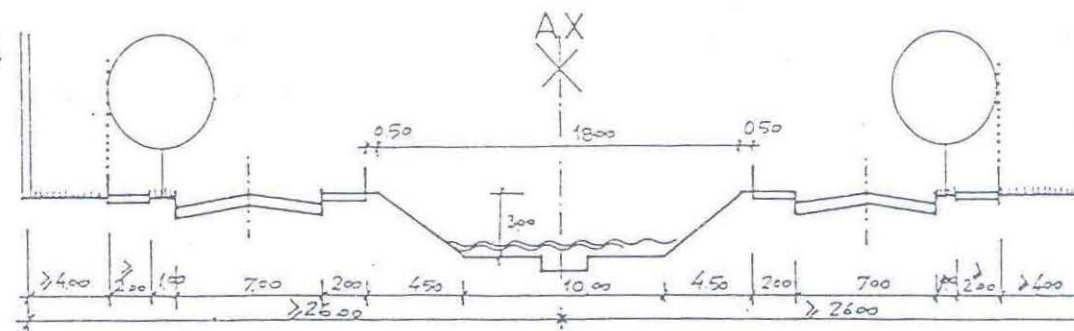
● 12-12



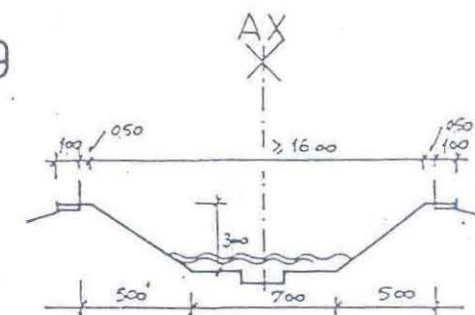
● 13-13



● 14-14



● 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